Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de Communes de la Région d'Audruicq

Rapport de Présentation

Tome 2 : Justifications du Projet

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
de la Région d'Audruicq du 18 Septembre 2025

Nicole CHEVALIER
Présidente de la Communauté de
Communes de la Région d'Audruicq

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES de la Région d'Audruicq

Sommaire

Sommaire 1
PARTIE I : DÉFINITION DES ENJEUX ET ANALYSE DES BESOINS 5
I. Enjeux et besoins en termes de développement urbain 5
1. Synthèse des enjeux démographiques et d'habitat 5
2. Calcul des besoins en logements entre 2011 et 2028 7
II. Diagnostic foncier et capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis 13
1. Le renouvellement urbain 13
2. Les cœurs d'îlot 16
3. Les potentialités dans la trame urbaine 21
4. Synthèse des besoins en extension 39
III. Enjeux et besoins en termes d'équipements 41
IV. Enjeux et besoins en termes de développement économique 43
V. Enjeux et besoins en termes de déplacement 45
VI. Enjeux et besoins patrimoniaux et paysager 47
VII. Enjeux et besoins environnementaux 49
VIII. Enjeux en termes de risques et nuisances 50
PARTIE II : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLUI 51
I. Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables 51
1. Principes pour le développement ou l'amélioration de l'organisation territoriale 51
a. Appuyer les centralités urbaines et limiter le développement des hameaux 51
b. Assurer une bonne répartition du développement urbain en fonction des atouts et contraintes du territoire 56
c. Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement 69
2. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 70
a. La consommation d'espace engendrée sur la période précédente 70
b. Tableau des surfaces du PLUi 70
3. La pérennisation et le développement des équipements 71
a. La recherche d'une mixité fonctionnelle des tissus urbains 71
b. Concourir au maintien des équipements scolaires et favoriser une offre de santé de proximité 72
c. Faire de la couverture numérique du territoire un objectif prioritaire 73
d. Développer les réseaux d'énergie 73
4. Développer un parc logements en réponse aux enjeux de développement durable du territoire 74
a. Développer des logements adaptés aux nouvelles structures de population 74
b. Équilibrer l'offre en logements sociaux 74
c. Prévoir l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage 75
5. Politique en matière de transports et déplacements 75
a. Proposer des alternatives à l'usage de la voiture 75
i. Favoriser l'accès à la gare et aux haltes ferroviaires pour faciliter l'usage du train 76
ii. Développer la pratique du covoiturage 78
iii. Concourir au développement de l'usage utilitaire du vélo 79
b. Permettre une intégration qualitative et sécurisée des axes routiers et ferrés 79
c. Soigner les entrées sur le territoire 81
d. Des entrées de ville à valoriser 83

6. Politique en matière d'attractivité économique 85
a. Projeter le développement d'une zone d'activités intercommunale 85
b. Conforter les zones d'activités économiques et commerciales existantes 86
c. Des espaces d'activité commerciale de proximité à pérenniser 90
d. Garantir le maintien de l'activité agricole 91
e. Promouvoir l'économie touristique et de loisirs sur le territoire 91
i. Valoriser les activités liées aux loisirs et au tourisme 91
ii. Favoriser et structurer l'activité touristique de la frange littorale de Oye-Plage 93
iii. Conforter l'offre en hébergement touristique en assurant leur intégration dans le paysage 94
7. La préservation et la valorisation du paysage, du patrimoine et du cadre de vie 94
a. Préserver et valoriser le patrimoine remarquable 94
b. Des identités locales à préserver 96
c. Encourager une découverte en modes doux du territoire 97
8. Tenir compte des grandes entités paysagères 98
a. Tenir compte de la diversité paysagère du territoire 98
b. Assurer l'intégration qualitative des bâtiments d'activité dans la plaine agricole 99
c. Maintenir les perspectives sur les paysages ruraux et limiter l'impact visuel des grandes coupures paysagères 99
d. La prise en compte de la loi littoral 100
9. Politique en matière de protection des espaces naturels, côtiers, agricoles et forestiers et des linéaires d'intérêt écologique 102
a. Prendre en compte l'enjeu hydrographique et environnemental 102
b. Prendre en compte la caractéristique de zone de polders du territoire 102
c. Préserver le système des wateringues 102
d. Préserver les espaces à forte valeur environnementale 105
i. Prendre en compte les zonages patrimoniaux 105
ii. Préserver les zones humides 109
iii. Préserver et valoriser les cœurs de nature 109
iv. Les espaces boisés principaux à conserver 110
v. Préserver et compléter les corridors écologiques 112
e. Prendre en compte les risques et nuisances dans la logique d'aménagement 113
i. Le risque inondation 113
ii. Les autres risques 115
10. Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain 115
PARTIE III : JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 117
I. Zones économiques 118
1. Zone économique de Saint-Folquin 118
2. Zone économique de Nouvelle-Église 120
3. Zone économique de Oye-Plage 122
4. Zone économique d'Audruicq. 123
II. Zones d'habitat et/ou Mixtes 124
1. Zone de développement d'Audruicq – 1. 124
2. Zone de développement d'Audruicq – 2. 125
3. Zone de développement d'Audruicq – 3. 126
4. Zone de développement de Guemps 127
5. Zone de développement de Muncq-Nieurlet 128
6. Zone de développement de Nortkerque 129
7. Zone de développement de Nouvelle-Église 130
8. Zone de développement de Oye-Plage - 1. 131

9. Zone de développement de Oye-Plage - 2. 132
10. Zone de développement de Polincove 133
11. Zone de développement de Ruminghem -1 134
12. Zone de développement de Ruminghem - 2. 135
13. Zone de développement de Ruminghem - 3. 136
14. Zone de développement de Saint-Omer-Capelle 137
15. Zone de développement de Saint-Folquin - 1 138
16. Zone de développement de Saint-Folquin - 2. 139
17. Zone de développement de Saint-Folquin - 3. 140
18. Zone de développement de Saint-Folquin - 4 141
19. Zone de développement de Saint-Folquin - 5 142
20. Zone de développement de Vieille-Église 143
21. Zone de développement de Recques-sur-Hem. 144
22. Zone de développement de Sainte-Marie-Kerque 145

PARTIE IV : CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS 146

I. Justifications des limites de zones 146

1. Délimitation des zones U, AU, A et N 146

a. Zones urbaines 146
b. Zones à urbaniser 172
i. Zones 1AU 172
ii. Zones 2AU 187
c. Zones agricoles 188
d. Zones naturelles 198

2. Outils et protections intégrés au zonage 207

a. La prise en compte des risques 207
b. Les emplacements réservés 209
c. La Protection des éléments de paysage remarquables 214
d. Le patrimoine naturel 214
e. Identification des exploitations agricoles et changement de destination 215
f. Identification des cœurs de nature 217
g. Traitement des zones à dominante humide et zones humides 217
h. Protection des boisements au titre du L.113-2 du code de l'urbanisme 218
i. Intégration réglementaire des dispositions de la loi « littoral » sur la commune d'Oye-Plage 219

II. Justifications du règlement écrit 221

1. Dispositions générales 221

2. Usage des sols et destinations des constructions 223

a. Destinations et sous-destinations 223
b. Occupations et installations règlementées 226
i. Dans les zones U et 1AU à vocation mixte (UA, UB, UC et 1AU) 226
ii. Dans la zone UE 228
iii. La zone UH 229
iv. La zone UT 229
v. Les zones UE, 1AUE, UH et 1AUH 229
vi. La zone agricole 230
vii. La zone naturelle (N) 233
c. Mixité fonctionnelle et sociale 235

3. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 235

a. Volumétrie et implantation des constructions ... 235
i. Zone U mixte : UA, UB, UC ... 235
ii. Zone 1AU et 2AU ... 238
iii. Zone UE et 1AUE ... 239
iv. Zone UH, 1AUH et Ut ... 240
v. Zone Agricole et zone naturelle ... 240
b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ... 241
i. Aspects extérieur des constructions et insertion paysagère ... 241
ii. Clôtures ... 243
iii. Obligations en matière de performance énergétique et environnementales ... 243
iv. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions ... 243
v. Stationnement ... 244
c. Équipements et réseaux ... 244
i. Desserte par les voies publiques ou privées ... 244
ii. Desserte par les réseaux ... 245
partie v: MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR L'ÉLABORATION DU PLUI ... 246
I. Différences POS/PLUI ou PLU/PLUI sur le plan de zonage ... 246
1. Généralités ... 246
a. Zone urbaine ... 246
b. Zones agricoles et naturelles ... 249
c. Particularités ... 250
II. Justifications des changements par rapport au règlement écrit ... 267
PARTIE VI : JUSTIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DES NORMES JURIDIQUES SUPÉRIEURES AU PLUI ET DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX ... 270
I. Objectifs généraux du Droit de l'Urbanisme ... 270
II. Servitudes et obligations diverses ... 272
1. Les servitudes d'utilité publique ... 272
2. Les obligations et informations diverses ... 272
III. Schéma de Cohérence Territoriale du Calaisis ... 273
1. Structurer le potentiel de développement économique ... 273
2. Organiser la cohérence des espaces de vie aux différentes échelles du territoire ... 277
3. Préserver l'environnement pour inscrire le territoire dans la durabilité ... 279
4. Un développement équilibré des espaces littoraux ... 283
IV. La charte du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale ... 287
V. Autres documents supra communaux ... 290
PARTIE VII : INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET L'AGRICULTURE ... 291
I. Incidences du plan sur l'environnement ... 291
II. Incidences du plan sur l'Agriculture ... 291
1. Incidences des zones de développement sur l'agriculture ... 291
2. Impact du PLUi sur les projets d'extension ou de construction des exploitants ... 317
PARTIE VIII: ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ... 329
Annexes ... 341
I. Carte de consommation d'espace par commune ... 342
II. Annexe justification des choix modification n° 6 ... 357
III. Annexe justification des choix modification n° 7 ... 376

PARTIE I : DÉFINITION DES ENJEUX ET ANALYSE DES BESOINS

I. Enjeux et besoins en termes de développement urbain

1. *Synthèse des enjeux démographiques et d'habitat*

CONSTATS	ENJEUX
DÉMOGRAPHIE ET HABITAT	
ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIE	
Hausse de 4% de la population entre 2007 et 2012 : La population augmente de 25 528 à 26 566 habitants en 2012.	Le territoire est attractif, avec une augmentation constante de la population, même si des disparités existent entre les communes. Le PLUi doit permettre une évolution modérée et géographiquement équilibrée de la population (encadrée par les règles du SCOT), tout en tenant compte des atouts et contraintes de chaque commune à accueillir de nouveaux habitants. Le développement démographique doit également être orienté en fonction des équipements et services (écoles, transports en commun…).
Les communes les plus peuplées sont Audruicq et Oye-Plage (plus de 5000 habitants).	
L'évolution de la population est disparate selon les communes : Oye-Plage, Saint-Folquin et Sainte-Marie-Kerque sont en décroissance démographique entre 2007 et 2012 ; Nortkerque, Zutkerque et Recques-sur-Hem sont en stagnation.	
STRUCTURE DE LA POPULATION	
La population est globalement jeune à l'échelle de la CCRA. Les communes avec l'indice de jeunesse le plus faible sont Audruicq, Oye-Plage et Saint-Folquin. À l'inverse, Nouvelle-Église, Offekerque, Muncq-Nieurlet et Vieille-Église ont un indice de jeunesse élevé. En revanche, l'évolution négative de l'indice de jeunesse entre 2007 et 2012 montre un vieillissement prononcé et généralisé à la quasi-totalité des communes.	Le PLUi doit permettre de maintenir un certain dynamisme démographique, notamment pour garantir la pérennité des équipements scolaires existant sur l'ensemble des communes. Le développement pourra être favorisé sur les communes qui connaissent une baisse des effectifs scolaires. Il faut également anticiper le vieillissement de la population par le développement de logements et d'équipements adaptés : béguinage, logements de plus petite taille…
TAILLE DES MÉNAGES	
Diminution de la taille des ménages de 1968 à 2012 observée sur l'ensemble des communes.	Anticiper le desserrement des ménages tout en tenant compte des spécificités de chaque commune (structures de population, évolution de l'indice de jeunesse…).

La taille des ménages en 2012 de la CCRA est de 2.7 personnes par ménage contre 2.4 à l'échelle de la région et 2.3 à l'échelle de la France. Le vieillissement prononcé de la population devrait fortement baisser la taille moyenne des ménages dans les prochaines années.	Celles avec une part plus importante de personnes âgées (+10% de 74 ans et plus) connaitront un renouvellement générationnel dans les prochaines années. Celles qui ont une taille des ménages importante (2,8 personnes par foyer en 2011) subiront un effet de rattrapage.
STRUCTURE ET ÉVOLUTION DU PARC LOGEMENTS	
Audruicq et Oye-Plage ont un parc de logements plus de deux fois plus important que la moyenne relevée dans les 13 autres communes.	
Le taux de développement du parc a peu à peu diminué et se trouve à hauteur de celui de l'arrondissement entre 2007 et 2012. Audruicq connait le plus fort taux d'évolution et Recques-sur-Hem le plus faible entre 2007 et 2012. Sainte-Marie-Kerque est la seule commune à avoir un taux de développement négatif sur cette même période.	Maintenir un développement mesuré du parc logements pour assurer le maintien d'un dynamisme démographique.
Taux de résidences secondaires très élevé à l'échelle intercommunale (6% contre 3% aux échelons supérieurs), et surtout à Recques-Sur-Hem (34% des logements).	
Taux de vacance plutôt faible, excepté à Saint-Folquin et Guemps, où il approche 7%.	
Dominance des maisons individuelles à l'échelle de la CCRA (91%). Seules les communes d'Audruicq et de Nouvelle-Église ont un taux d'appartements relativement élevé. Les logements de petite taille (T1, T2 et T3) sont sous-représentés à l'échelon intercommunal en faveur des T5. La plupart des communes ont un taux de T5 supérieur à 65% de leur parc. Seules Audruicq et Muncq-Nieurlet ont un taux de T5 moyen (environ 54%).	Un besoin en logements de taille intermédiaire et plus petite taille est à anticiper étant donné le desserrement des ménages et le vieillissement de la population. La recherche d'un meilleur équilibre de la structure du parc logements sur l'ensemble du territoire est à impulser. Le développement de petites ou moyennes typologies sera à privilégier dans les zones de vieillissement prononcé de population et dans les communes qui ont des taux de T5 très importants.
La part des logements occupés par des locataires est faible comparée aux échelles de l'arrondissement et de la région. Le taux de logements locatifs peut être corrélé à la migration résidentielle. Le territoire est marqué par un taux de renouvellement assez faible : 52% des ménages occupent depuis plus de 10 ans leur logement, qui résulte (en partie) de la faible part de logements locatifs.	Le développement de l'offre de logements locatifs, et notamment d'appartements, facilitera le parcours résidentiel des ménages sur le territoire et permettra une meilleure adaptation du parc logements à la configuration des ménages qui les occupent. Par exemple, il s'agira de développer une offre suffisante en logements locatifs de plus petite taille, répondant mieux aux besoins des

	ménages vieillissants ou des jeunes ménages sans enfant.
Le parc de logements HLM est surtout présent à Audruicq et Oye-Plage (communes pôles) et à Nortkerque, Offekerque et Saint-Omer-Capelle.	L'offre en logements sociaux devra être développée de manière équilibrée sur le territoire, en tenant compte de la présence des équipements, services ou de la desserte en transports en commun.

2. *Calcul des besoins en logements entre 2011 et 2028*

Le SCoT du Calaisis établit un cadrage démographique prospectif pour la période 2011-2028, basé sur des données Filocom de 2011. Il définit des hypothèses de décohabitation des ménages différenciées selon le profil des populations et la structure de l'habitat, une hypothèse de renouvellement urbain et un taux de vacance vers lequel tendre.

Le calcul des besoins en logements a donc été réalisé selon les 4 principes du SCoT suivant **:**

- **Viser une croissance démographique de 1,8% entre 2011-2028 ;**
- Utiliser des données Filocom (nombre de résidences principales et population de 2011) comme bases de calcul **;**
- Pour le calcul du **desserrement présumé des ménage**s, le SCoT prévoit : **-0,2875 habitants par ménage** en moyenne sur l'arrière-pays (**soit les 13 communes rurales)** *(page 32 du DOO du SCOT)*, et **-0.25 habitants par ménage pour Audruicq et Oye-Plage** ;

A) Le cadrage démographique prospectif[1]

La première étape a constitué en la réalisation d'un cadrage prospectif permettant de définir les besoins de logements dans une optique de maintien du poids des populations en place par EPCI sur la période 2013-2028 à partir des données Filocom 2011.

Des hypothèses de décohabitation différenciée selon le profil des populations et la structure de l'habitat ont été intégrées :

- - 0,25 habitants par logement en moyenne sur l'Agglomération de Calais et sur les bourgs centre des EPCI ruraux ;
- - 0,2875 habitants par logement en moyenne sur l'arrière-pays.

Une hypothèse unique de renouvellement du parc fixée à 0,4 %/an a également été privilégiée, de même qu'un taux de vacance voisin de 6 %.

Extrait du SCoT, DOO p. 32

- Toujours dans le DOO, le SCoT fixe une hypothèse unique de **renouvellement du parc** à **0,4%**, et un taux de **vacance** voisin de **6%**.

Taille des ménages projetée par rapport aux hypothèses de décohabitation du SCoT :

-0.2875 (-0.25 pour Audruicq et Oye-Plage

Communes	Population en 2011 (Filocom)	Ménages	Taille ménages	Taille 2028 (prévision SCoT)
Audruicq	4974	1925	**2,58**	2,33
Guemps	1057	367	**2,88**	2,59
Muncq-Nieurlet	729	242	**3,01**	2,72
Nortkerque	1662	597	**2,78**	2,50
Nouvelle-Église	506	174	**2,91**	2,62
Offekerque	1152	391	**2,95**	2,66
Oye-Plage	5590	2022	**2,76**	2,51
Polincove	801	295	**2,72**	2,43
Recques-sur-Hem	617	218	**2,83**	2,54
Ruminghem	1616	568	**2,85**	2,56
Saint-Folquin	2208	811	**2,72**	2,44
Sainte-Marie-Kerque	1535	540	**2,84**	2,56
Saint-Omer-Capelle	1105	376	**2,94**	2,65
Vieille-Église	1414	487	**2,90**	2,62
Zutkerque	1728	640	**2,70**	2,41

Un ajustement de la taille des ménages **:**

Au niveau du desserrement des ménages, la commission a validé la mise en place de malus ou bonus, en fonction des tranches d'âges relevées dans chaque commune en 2011 :

- Bonus renouvellement générationnel de **0.1**, qui concerne les communes disposant de plus + de 10% de 74 ans et plus.
- Malus de rythme de décroissance de **-0.1**, qui concerne les communes qui ont une taille des ménages importante, qui de ce fait vont subir un effet de rattrapage (+ de 2,8 personnes par foyer en 2011).

Calcul de la taille des ménages prévisionnelle réajustée en 2028 :

Communes	Taille 2028 (prévision SCoT)	Malus rythme de décroissance	Ménages réf supérieur à 74 ans	Pourcentage 74 ans et +	Bonus renouvellement générationnel	Taille des ménages 2028 (SCoT)
Audruicq	2,33		338	17,6	0,1	**2,43**
Guemps	2,59	-0,1	[40:50[	12,3	0,1	**2,59**
Muncq-Nieurlet	2,72	-0,1	[20:30[	10,3		**2,62**
Nortkerque	2,50		[70:80[	12,6	0,1	**2,60**
Nouvelle-Église	2,62	-0,1	[11:20[	8,6		**2,52**
Offekerque	2,66	-0,1	[40:50[	11,5	0,1	**2,66**
Oye-Plage	2,51		188	9,3		**2,51**
Polincove	2,43		[30:40[	11,9	0,1	**2,53**
Recques-sur-Hem	2,54	-0,1	[20:30[	11,5	0,1	**2,54**
Ruminghem	2,56	-0,1	[60:70[	11,4	0,1	**2,56**
Saint-Folquin	2,44		90	11,1	0,1	**2,54**
Sainte-Marie-Kerque	2,56	-0,1	[70:80[	13,9	0,1	**2,56**
Saint-Omer-Capelle	2,65	-0,1	[30:40[	9,3		**2,55**
Vieille-Église	2,62	-0,1	[30:40[	7,2		**2,52**
Zutkerque	2,41		[80:90[	13,3	0,1	**2,51**

Calcul du nombre de logements à construire par commune pour :

- compenser le desserrement des ménages ;
- Anticiper le renouvellement du parc (0.4% par an selon le SCoT) ;
- Atteindre 6% de vacance.

Commune	Nb de RP en 2011	Pop 2028	Nb de RP nécessaires en 2028	Nb de lgt à construire pour compenser	Renouvellement urbain (0.4% par an sur 18 ans)	Vacance (6%)	Total des besoins en logements BRUT
Détail des calculs	*A : (Filocom 2011)*	*B : (pop 2011+1.8 %)*	*C : (B / taille des ménages 2028)*	*D : C-A*	*E : A*0.4*18/100*	*F : (D+E)*6/ 100*	*G = D+E+F*
Audruicq	1926	5064	2084	158	139	18	314
Guemps	370	1076	415	45	27	4	**76**
Muncq-Nieurlet	243	742	283	40	17	3	**61**
Nortkerque	597	1692	652	55	43	6	**103**
Nouvelle-Église	176	515	204	28	13	2	**43**
Offekerque	391	1173	441	50	28	5	**83**
Oye-Plage	2025	5691	2267	242	146	23	411
Polincove	295	815	323	28	21	3	**52**
Recques-sur-Hem	218	628	247	29	16	3	**47**
Ruminghem	568	1645	643	75	41	7	**123**
Saint-Folquin	811	2248	887	76	58	8	**142**
Sainte-Marie-Kerque	540	1563	612	72	39	7	**117**
Saint-Omer-Capelle	376	1125	441	65	27	6	**97**
Vieille-Église	489	1439	572	83	35	7	**125**
Zutkerque	640	1759	700	60	46	6	**113**
TOTAUX			**12110**	**1105**	**696**	**108**	**1908**

Au total, 1908 nouveaux logements sont nécessaires entre 2011 et 2028, dont 1183 répartis sur les 13 communes « rurales », et 725 répartis sur Audruicq et Oye-Plage.

Déduction des logements autorisés depuis 2011 :

Aux besoins en logements bruts doivent être déduits les logements autorisés entre 2011 et 2014 (date d'approbation du SCoT), de manière à dégager le besoin net en logements pour augmenter la population de 1.8% d'ici 2028.

Classement selon critères pondérés	***Besoins bruts***	***PC 2011-2014***	***Besoins après déduction des PC 2011-2014***
Guemps	76	37	39
Muncq-Nieurlet	61	8	53
Nortkerque	103	21	82
Nouvelle Église	43	29	14
Offekerque	83	25	58
Polincove	52	9	43
Recques-sur-Hem	47	9	38
Ruminghem	123	18	105
Saint Folquin	142	38	104
SMK	117	23	94
SOC	97	20	77
Vieille Église	125	20	105
Zutkerque	113	18	95
TOTAL			907

À Audruicq, 92 logements ont été autorisés entre 2011 et 2014. Il resterait donc 222 logements à programmer entre 2014 et 2028.

À Oye-Plage, 94 logements ont été autorisés entre 2011 et 2014. Il resterait donc 317 logements à programmer entre 2014 et 2028.

Retomber à 727 logements sur les 13 communes :

Le SCoT attribue une enveloppe de 727 logements à répartir entre les 13 communes rurales de la CCRA, entre 2014 (approbation du SCoT) et 2028. Il est donc nécessaire que les besoins en logements estimés pour l'ensemble des 13 communes retombent à 727 logements et non plus 907.

Pour cela, on déduit de manière proportionnelle les 180 logements en trop (colonne « retomber à 727 » dans le tableau ci-contre).

Les logements autorisés entre le 6 janvier 2014 (date d'approbation du SCoT) et aujourd'hui sont également à déduire des besoins en logements. Pour cela, les permis de construire accordés depuis 2014 ont été comptabilisés et déduits des besoins en logements par commune.

B * 727 / 907

Classement selon critères pondérés	*Besoins bruts*	*PC 2011-2014*	*Besoins après déduction (B)*	*Retomber à 727*	*PC après 2014*	*Besoins nets*
Guemps	76	37	39	31	0	31
Muncq Nieurlet	61	8	53	43	5	38
Nortkerque	103	21	82	66	7	59
Nouvelle Église	43	29	14	11	8	3
Offekerque	83	25	58	46	35	11
Polincove	52	9	43	34	9	26
Recques-sur-Hem	47	9	38	31	0	31
Ruminghem	123	18	105	84	3	81
Saint Folquin	142	38	104	83	41	42
SMK	117	23	94	75	34	41
SOC	97	20	77	62	0	62
Vieille Église	125	20	105	84	5	79
Zutkerque	113	18	95	76	12	64
			907	**727**		**568**

Sur les 13 communes « rurales » (hors Audruicq et Oye-Plage), 568 logements resteraient à programmer à l'horizon 2028.

Le compte « à part » d'Audruicq et Oye-Plage :

Selon le SCoT, Audruicq et Oye-Plage font l'objet d'un compte foncier « à part », visant à accentuer leur développement pour conforter ces espaces de centralité. Il attribue entre 2014 et 2028, une enveloppe de 364 logements à Audruicq et 364 logements à Oye-Plage.

À Oye-Plage, les besoins en logements estimés d'après les calculs précédents sont relativement proches de l'enveloppe maximale attribuée par le SCoT : 317 au lieu de 364, soit une marge de 47 logements envisageable.

À Audruicq, le nombre de logements à programmer entre 2014 et 2028 peut potentiellement progresser, jusqu'aux 364 prévus par le SCoT. Une marge de 142 logements est envisageable.

Finalement, en faisant retomber à 727 le total des besoins en logements sur les 13 communes et en remontant à 364 le nombre de logements à produire sur Audruicq (le besoin en logements de Oye-Plage étant proche de celui attribué par le SCoT), un basculement des besoins en logements des communes « rurales », vers les communes plus urbaines (Audruicq et Oye-Plage) est réalisé et répond parfaitement aux objectifs du SCoT.

Depuis 2014, 44 logements ont été réalisés à Audruicq (ou sont en cours de construction). Il resterait donc entre 178 (222 – 44) et 320 (364-44) logements à programmer sur la commune.

À Oye-Plage, 333 logements ont été autorisés depuis 2014. Ce chiffre comprend notamment les logements autorisés dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté de la Porte des Petits Moulins (283 logements prévus). 31 logements en plus, d'ici 2028, pourraient être programmés a Oye-Plage, pour atteindre une enveloppe globale de 364 logements construits entre 2014 et 2028.

II. Diagnostic foncier et capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

1. Le renouvellement urbain

Plusieurs sites de renouvellement urbain ont été recensés :

- À ***Ruminghem***, un projet de renouvellement urbain est prévu en centre-bourg, rue Saint-Antoine. Il s'agit d'une ancienne habitation et d'un ancien commerce, aujourd'hui à l'état de friche. Un portage de l'Établissement Public Foncier est assuré pour une reconversion de ce site en logements.











Étant donné qu'il s'agissait d'anciens logements, on considère que le renouvellement de ce site permettra l'accueil de **3 logements** en plus.

- À ***Saint-Folquin***, un projet de renouvellement urbain a été entamé pour requalifier le centre-bourg et élargir la place centrale actuelle. Le projet vise à la création de rez-de-chaussée commerciaux et de logements.





Source : Agence Noyon - 2011



Source : Agence Noyon - 2011





On estime que le projet pourrait apporter environ 7 logements potentiels, au regard de la densité de 17 logements à l'hectare prévue par le SCoT.

- À ***Audruicq***, le parking Rosendaël doit être requalifié par une opération d'habitats. **17 logements sont programmés sur ce site** :



- A ***Nouvelle-Église***, un projet de requalification du centre-bourg est à l'étude. Une convention a été signée pour un portage foncier de l'EPF. Il s'agirait d'un projet de requalification de logements ou anciens bâtiments agricoles en logements, services ou équipements.



Cette opération ne génèrera pas de logements en plus, étant donné qu'il s'agit de démolitions-reconstructions.

- A ***Recques-sur-Hem***, un corps de ferme en friche devrait être requalifié en **trois logements** :



2. *Les cœurs d'îlot*

Un diagnostic foncier a permis de révéler plusieurs espaces mutables au sein des enveloppes urbaines existantes.

- A ***Sainte-Marie-Kerque*** : **9 logements** sont potentiellement constructibles sur ce cœur d'îlot de 0.55 ha, si l'on applique une densité minimale de 17 lgt/ha :



- A ***Saint-Folquin***, un cœur d'îlot est potentiellement urbanisable au centre de la commune, entre des parcelles d'habitation et le terrain de sport. Il est en partie occupé par un terrain de sport. Le reste du terrain n'a pas de vocation particulière. Il s'étend sur une emprise de 0.8 ha et représente donc **13 logements potentiels**, si l'on applique une densité de 17 lgt/ha :



- A ***Vieille-Église***, un cœur d'îlot est disponible en centre-bourg, d'une surface de 2.1 ha, représentant un gisement foncier capable d'accueillir environ **36 logements**, selon une densité de 17 lgt/ha. Ce site est compris entre des parcelles bâties (et en cours de construction) et le terrain de sport, lui-même situé en cœur d'îlot. Il a aujourd'hui une vocation agricole. Selon les données du Registre Parcellaire Graphique de 2014, il s'agit de terres cultivées (culture de l'orge) :



- A ***Audruicq***, un cœur d'îlot d'une surface de 8.9 ha est disponible. Il fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée. Ce cœur d'îlot fait l'objet d'une OAP, qui prévoit que soient réalisés au minimum **223 logements**.



Un deuxième cœur d'îlot est recensé au sud-ouest du centre-ville, compris entre des parcelles bâties et un espace occupé par une activité économique (stockage de plein-air de matériaux). Il a aujourd'hui une vocation agricole. Toutefois, ce cœur d'îlot sera réservé au développement de l'activité économique. Il est classé en zone 1AUE.



3. Les potentialités dans la trame urbaine

Le diagnostic foncier a été réalisé à l'intérieur des « enveloppes urbaines », délimitées préalablement selon les critères de définition suivants :

- toute dent creuse (espace non bâti situé entre deux espaces bâtis, et desservis par les réseaux et une voirie) de plus de 50 mètres de large, est exclue de l'enveloppe urbaine : on la considère alors comme une coupure d'urbanisation. La reprise de dents creuses de plus de 50 mètres est possible, mais viendrait en déduction du compte foncier (des surfaces allouées en extension) ;

- Arrêt de l'enveloppe urbaine à la dernière construction (hors construction agricole), du même côté de la rue : la volonté est de limiter l'extension linéaire du tissu urbain ;

- Les hameaux ayant au moins un équipement d'importance, ou des commerces et services, ou représentant plus de 10% de la population présente dans la centralité, sont repris dans l'enveloppe urbaine. Pour la commune d'Oye-Plage, soumise à la Loi Littoral, la reprise de hameaux en zone urbaine ne dépend pas de ce critère.

- la délimitation des enveloppes urbaines est basée sur des principes jurisprudentiels : prise en compte des risques, protection de l'activité agricole, paysage…

Le recensement des dents creuses potentiellement disponibles à l'intérieur des enveloppes urbaines a été effectué selon les critères suivants :

- les dents creuses doivent être desservies par les réseaux d'électricité, eau potable et par une voirie de desserte automobile.

- Elles doivent avoir une largeur et une surface suffisantes pour accueillir un logement « moyen ».

- Les jardins disposant d'un accès sont repris comme potentialité foncière.

- Les espaces libres de construction mais servant à une activité, ou liés à un équipement public ou d'intérêt collectif, ne sont pas considérés comme des dents creuses (parkings, zones de stockage d'engins ou de matériaux, terrains de sport de plein air…etc.).

Un ajustement du diagnostic foncier a été réalisé en communes. Cela a permis de :

- retirer les parcelles déjà construites (dont les constructions n'apparaissaient pas au cadastre) ;

- retirer les parcelles faisant l'objet d'un permis de construire en cours de validité ;

- prendre en compte les projets éventuels des communes en matière de création de nouveaux équipements (parking, voie d'accès…).

Le nombre de logements potentiellement constructibles au sein des gisements fonciers recensés a été estimé selon les règles suivantes :

- en zone pavillonnaire ou de densité faible, on compte un logement potentiel tous les 20m de façade. Pour une dent creuse de 40m, on estime deux logements potentiels. À 50m, entre 2 et 3 logements potentiels en fonction du découpage parcellaire, en fonction de la configuration des terrains et en fonction de la présence de végétations, qui seraient éventuellement à conserver.

Par exemple, sur cet espace libre, on estime un logement potentiellement constructible :

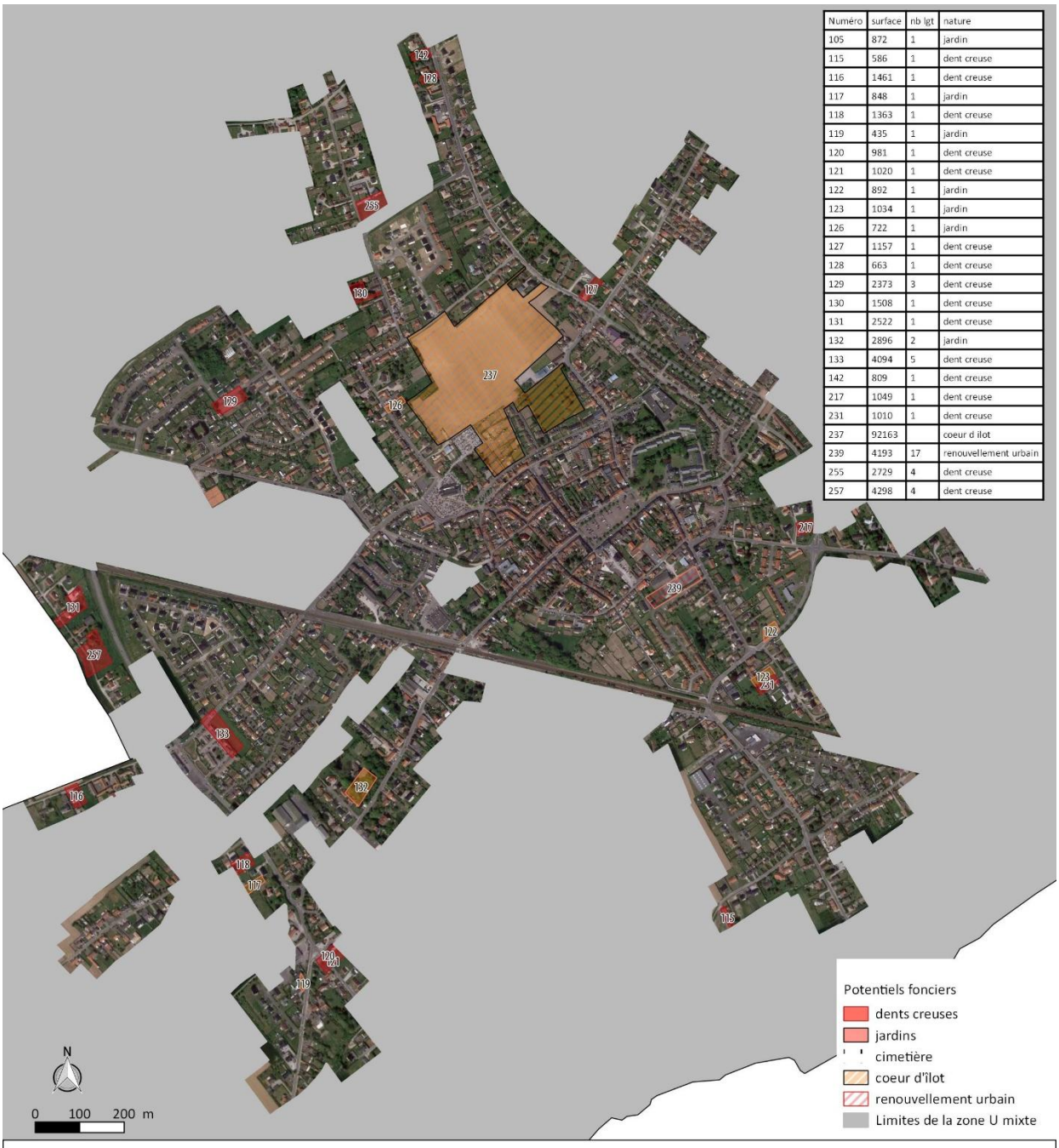




- en tissu urbain de densité moyenne ou forte, le nombre de logements potentiels est estimé en fonction des densités relevées aux alentours.

Une rétention foncière est prise en compte à hauteur de 30% pour les dents creuses à vocation agricole ou sans vocation particulière, et de 70% pour les jardins. En effet, la probabilité de construction d'un nouveau logement sur un espace de jardin est beaucoup moins élevée que sur des espaces sans vocation particulière ou sans enjeu agricole.

Les cartes de synthèse par communes suivantes sont complétées par des cartes plus détaillées, qui figurent en annexe du présent rapport de présentation.



AUDRUICQ - DIAGNOSTIC FONCIER



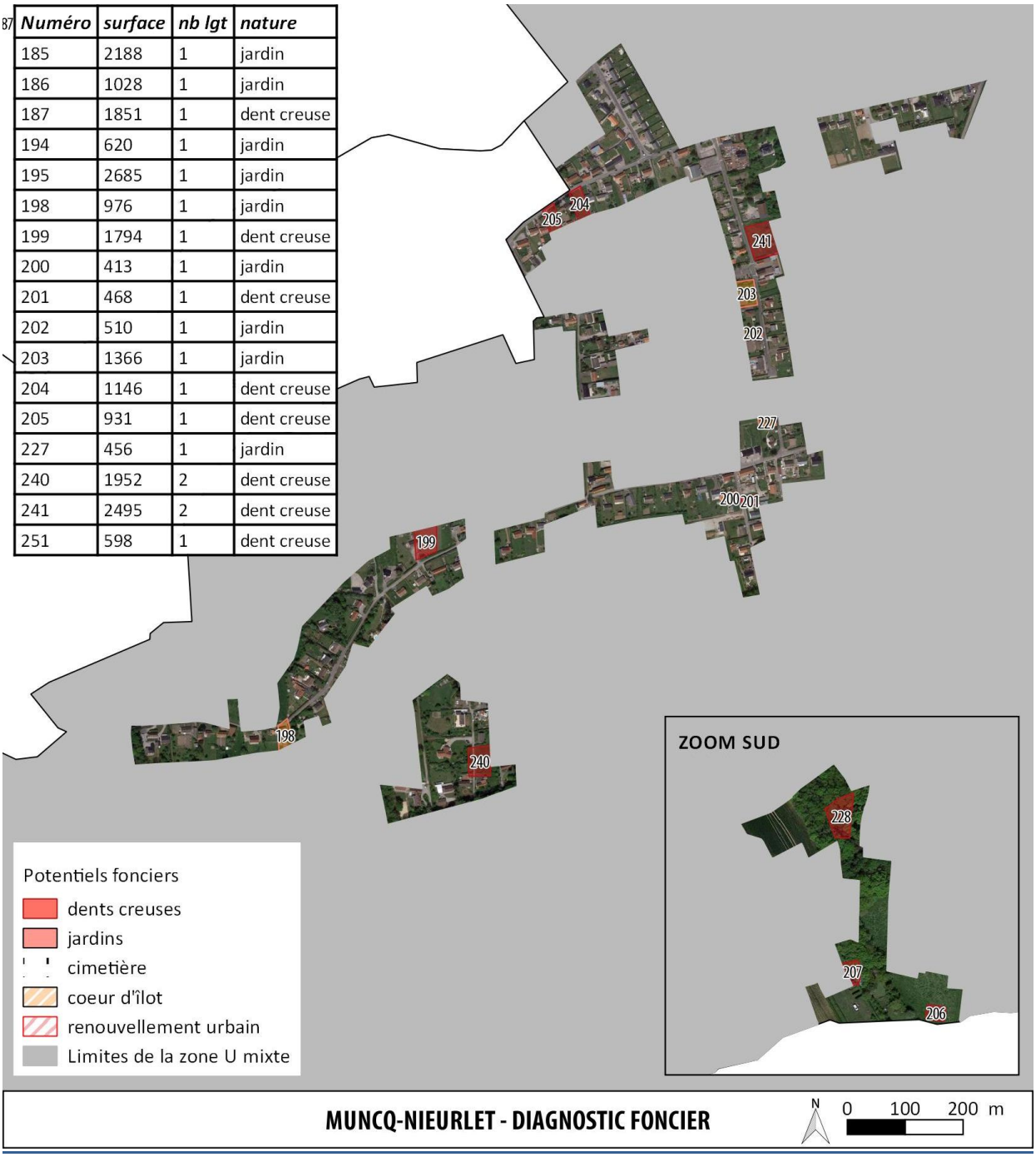
Numéro	surface	nb lgt	nature
38	1614	1	jardin
39	872	1	dent creuse
40	861	1	jardin
41	825	1	jardin
42	836	1	dent creuse
43	1206	1	jardin
44	848	1	dent creuse
45	1213	1	dent creuse
46	1180	2	dent creuse
157	783	1	dent creuse
158	911	1	dent creuse
159	1349	1	jardin
160	959	1	dent creuse
161	1141	1	dent creuse
162	1636	1	jardin
163	1363	2	dent creuse
164	486	1	jardin
165	1020	1	dent creuse
166	690	1	jardin
221	602	1	jardin

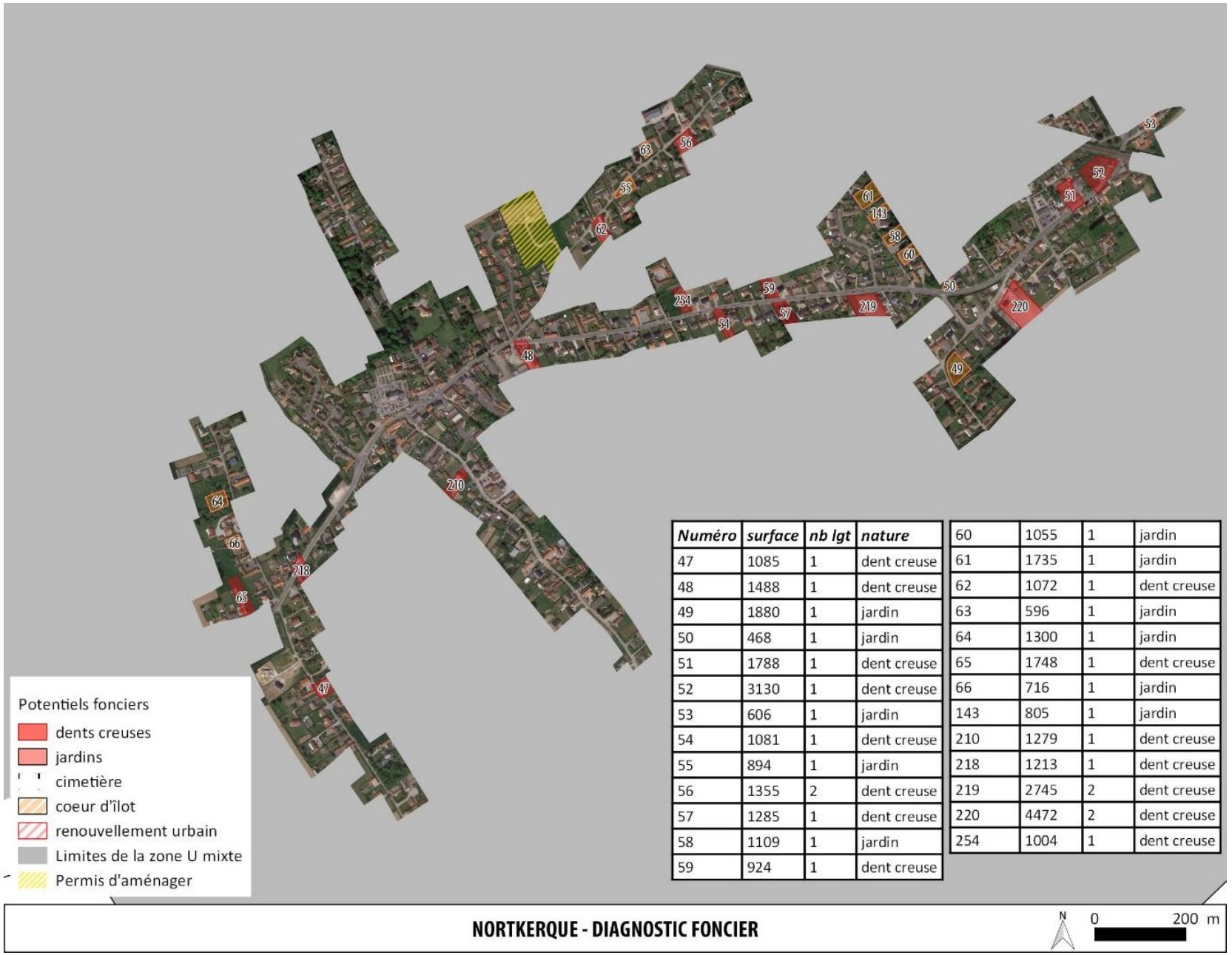


Numéro	*surface*	*nb lgt*	*nature*
67	989	1	dent creuse
68	1362	1	dent creuse
69	1696	1	dent creuse
70	684	1	jardin
72	3806	1	jardin
73	1624	1	dent creuse
74	550	1	jardin
170	591	1	dent creuse
171	1091	2	dent creuse

NOUVELLE-EGLISE - DIAGNOSTIC FONCIER

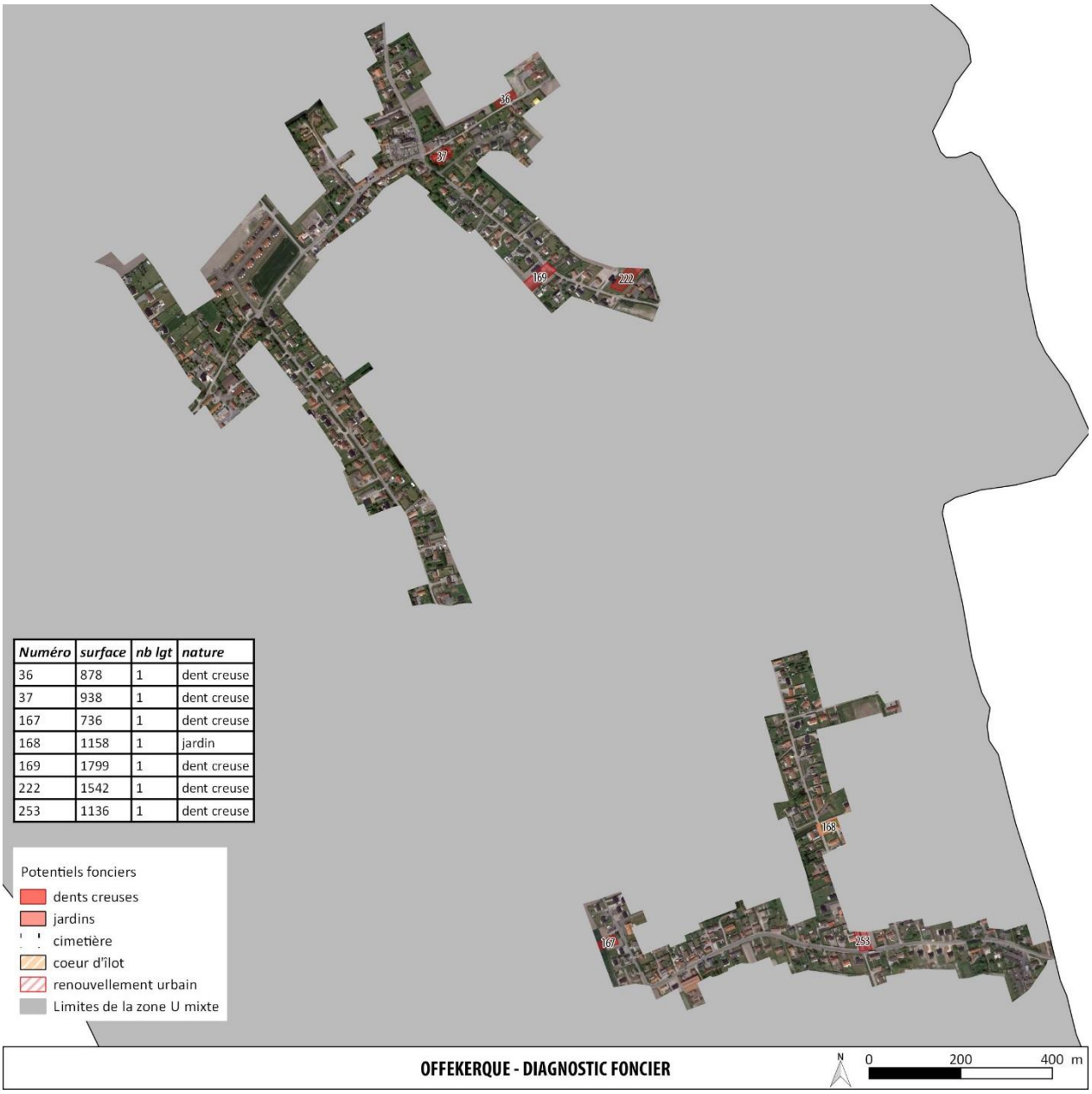
Numéro	surface	nb lgt	nature
185	2188	1	jardin
186	1028	1	jardin
187	1851	1	dent creuse
194	620	1	jardin
195	2685	1	jardin
198	976	1	jardin
199	1794	1	dent creuse
200	413	1	jardin
201	468	1	dent creuse
202	510	1	jardin
203	1366	1	jardin
204	1146	1	dent creuse
205	931	1	dent creuse
227	456	1	jardin
240	1952	2	dent creuse
241	2495	2	dent creuse
251	598	1	dent creuse





Numéro	*surface*	*nb lgt*	*nature*
47	1085	1	dent creuse
48	1488	1	dent creuse
49	1880	1	jardin
50	468	1	jardin
51	1788	1	dent creuse
52	3130	1	dent creuse
53	606	1	jardin
54	1081	1	dent creuse
55	894	1	jardin
56	1355	2	dent creuse
57	1285	1	dent creuse
58	1109	1	jardin
59	924	1	dent creuse

60	1055	1	jardin
61	1735	1	jardin
62	1072	1	dent creuse
63	596	1	jardin
64	1300	1	jardin
65	1748	1	dent creuse
66	716	1	jardin
143	805	1	jardin
210	1279	1	dent creuse
218	1213	1	dent creuse
219	2745	2	dent creuse
220	4472	2	dent creuse
254	1004	1	dent creuse



Numéro	*surface*	*nb lgt*	*nature*
36	878	1	dent creuse
37	938	1	dent creuse
167	736	1	dent creuse
168	1158	1	jardin
169	1799	1	dent creuse
222	1542	1	dent creuse
253	1136	1	dent creuse

Potentiels fonciers

- dents creuses
- jardins
- cimetière
- coeur d'îlot
- renouvellement urbain
- Limites de la zone U mixte

Numéro	*surface*	*nb lgt*	*nature*
134	861	1	jardin
135	666	1	jardin
136	1298	1	jardin
141	1448	2	dent creuse
229	701	1	dent creuse
243	996	1	dent creuse



OYE PLAGE - DIAGNOSTIC FONCIER

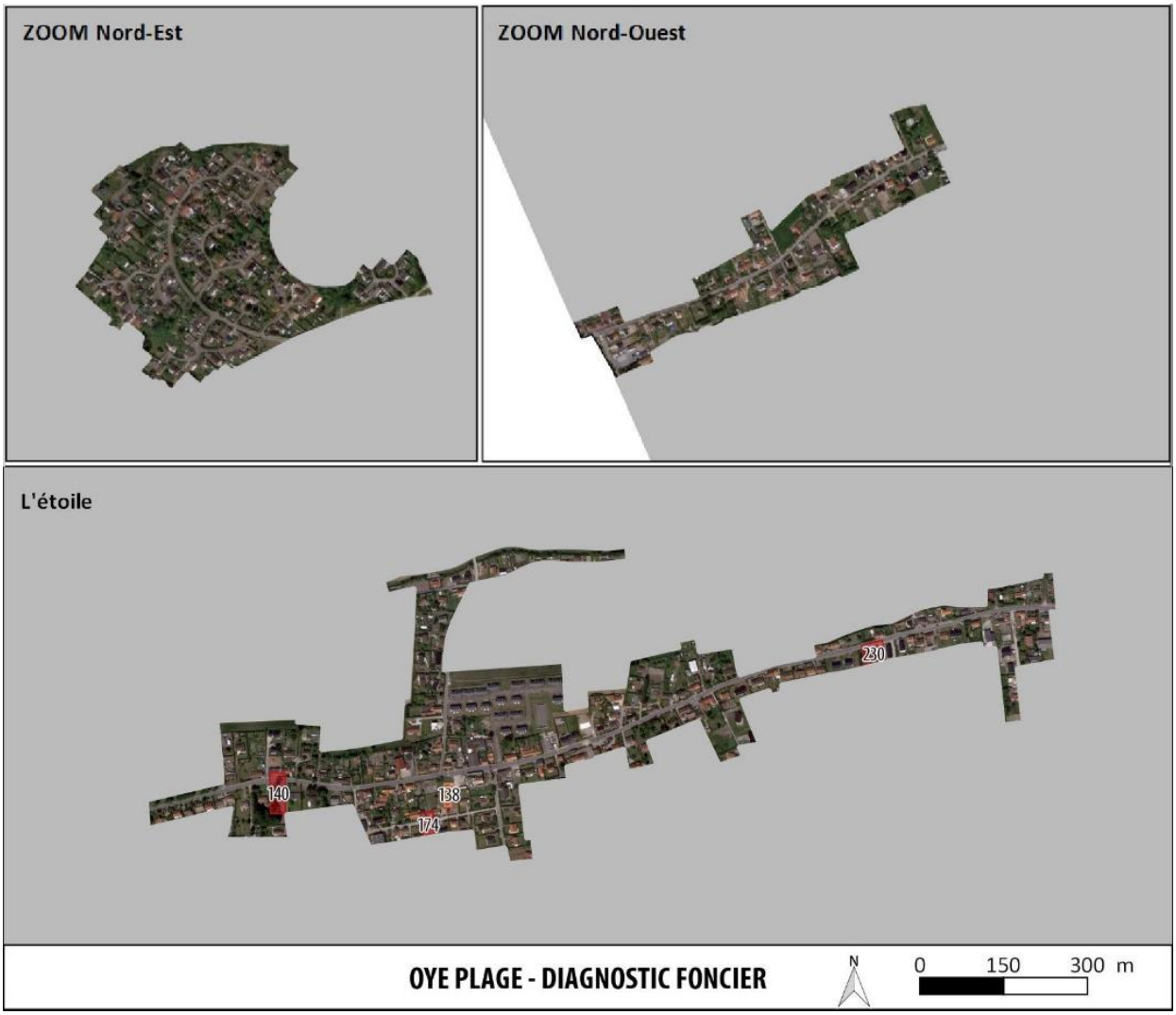
N

0 150 300 m

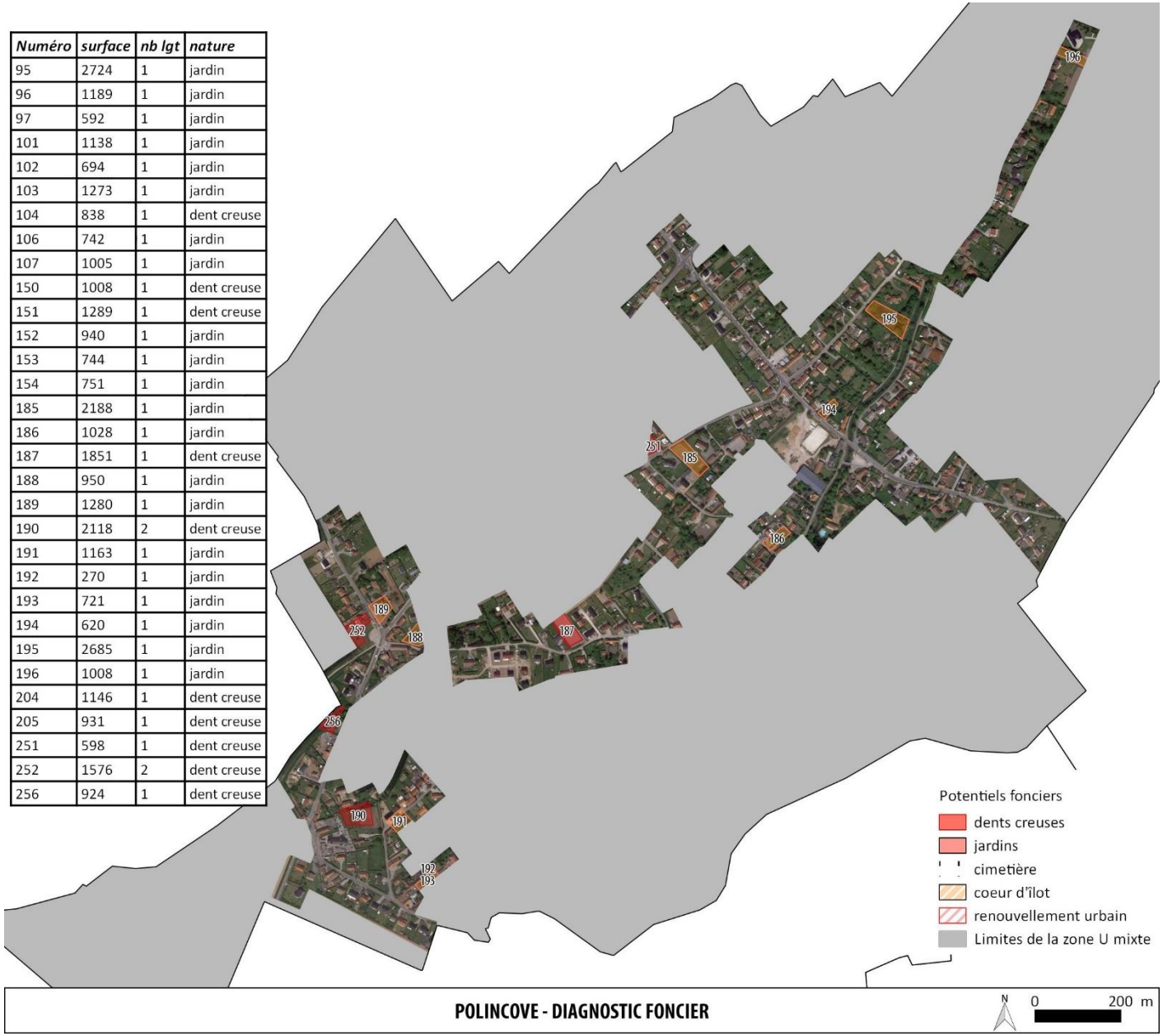
Potentiels fonciers

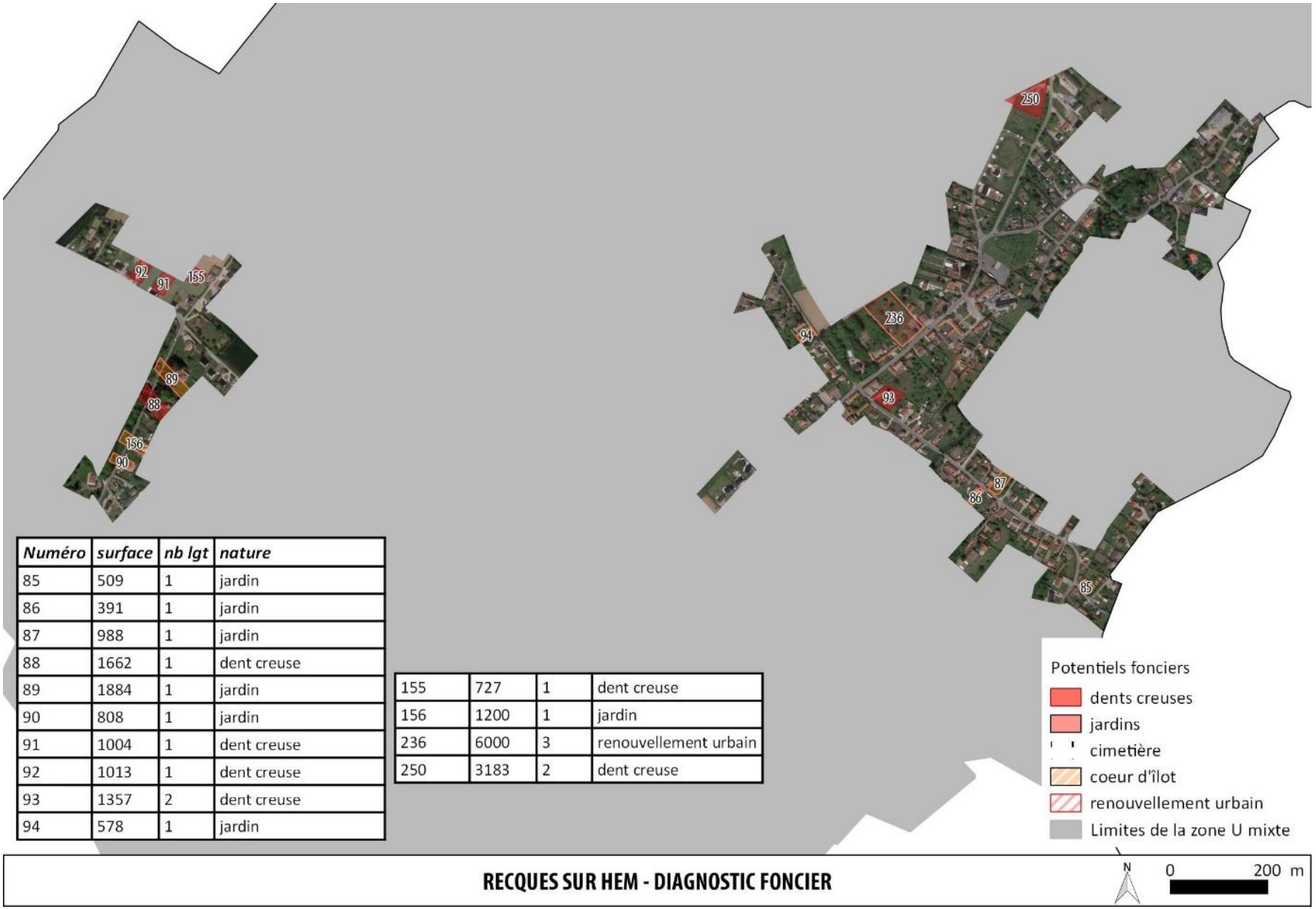
- dents creuses
- jardins
- cimetière
- coeur d'îlot
- renouvellement urbain
- Limites de la zone U mixte

Numéro	*surface*	*nb lgt*	*nature*
138	574	1	jardin
140	1957	1	dent creuse
174	927	1	dent creuse
230	1475	2	dent creuse



Numéro	surface	nb lgt	nature
95	2724	1	jardin
96	1189	1	jardin
97	592	1	jardin
101	1138	1	jardin
102	694	1	jardin
103	1273	1	jardin
104	838	1	dent creuse
106	742	1	jardin
107	1005	1	jardin
150	1008	1	dent creuse
151	1289	1	dent creuse
152	940	1	jardin
153	744	1	jardin
154	751	1	jardin
185	2188	1	jardin
186	1028	1	jardin
187	1851	1	dent creuse
188	950	1	jardin
189	1280	1	jardin
190	2118	2	dent creuse
191	1163	1	jardin
192	270	1	jardin
193	721	1	jardin
194	620	1	jardin
195	2685	1	jardin
196	1008	1	jardin
204	1146	1	dent creuse
205	931	1	dent creuse
251	598	1	dent creuse
252	1576	2	dent creuse
256	924	1	dent creuse



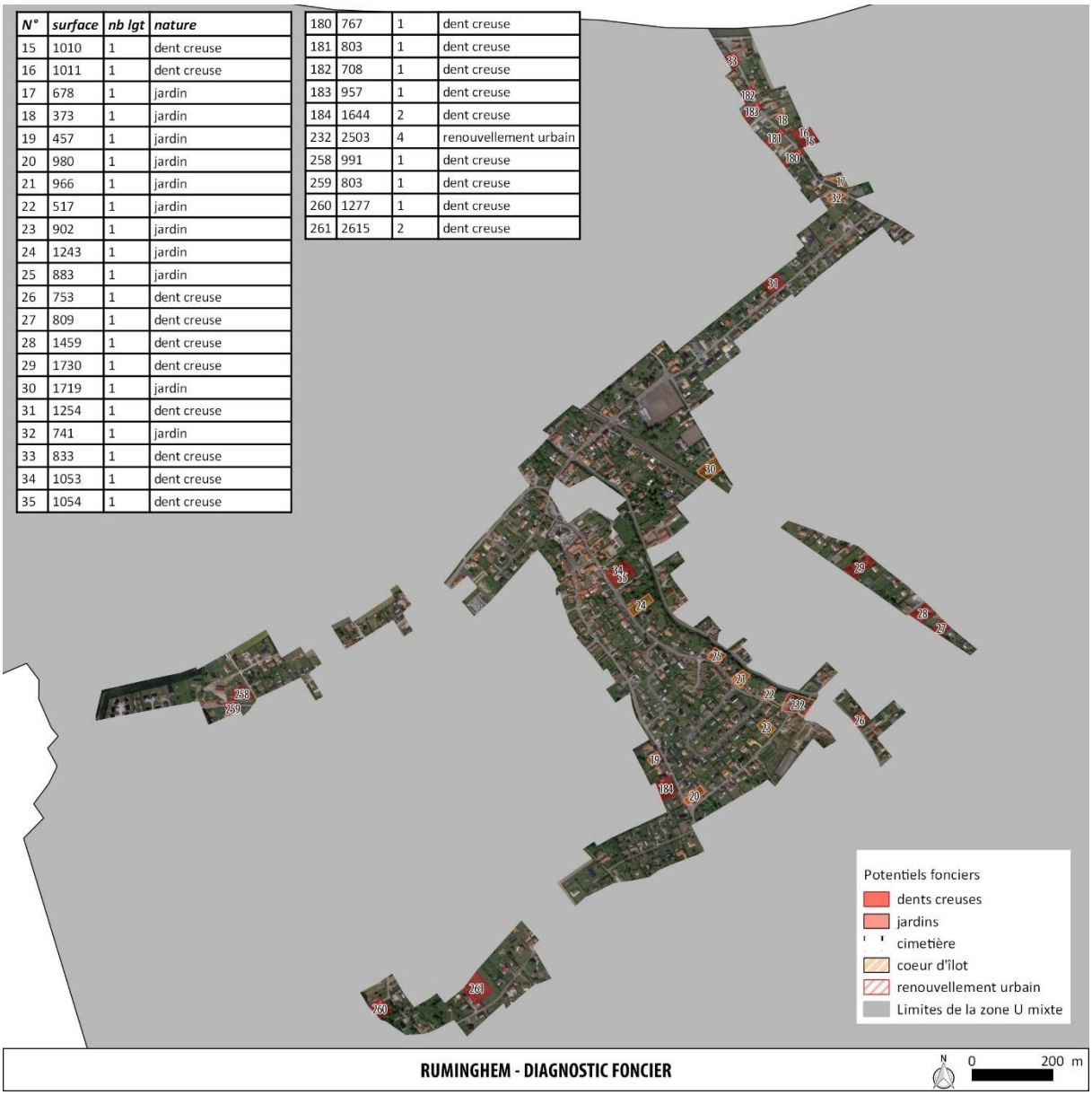


Numéro	*surface*	*nb lgt*	*nature*
85	509	1	jardin
86	391	1	jardin
87	988	1	jardin
88	1662	1	dent creuse
89	1884	1	jardin
90	808	1	jardin
91	1004	1	dent creuse
92	1013	1	dent creuse
93	1357	2	dent creuse
94	578	1	jardin

155	727	1	dent creuse
156	1200	1	jardin
236	6000	3	renouvellement urbain
250	3183	2	dent creuse

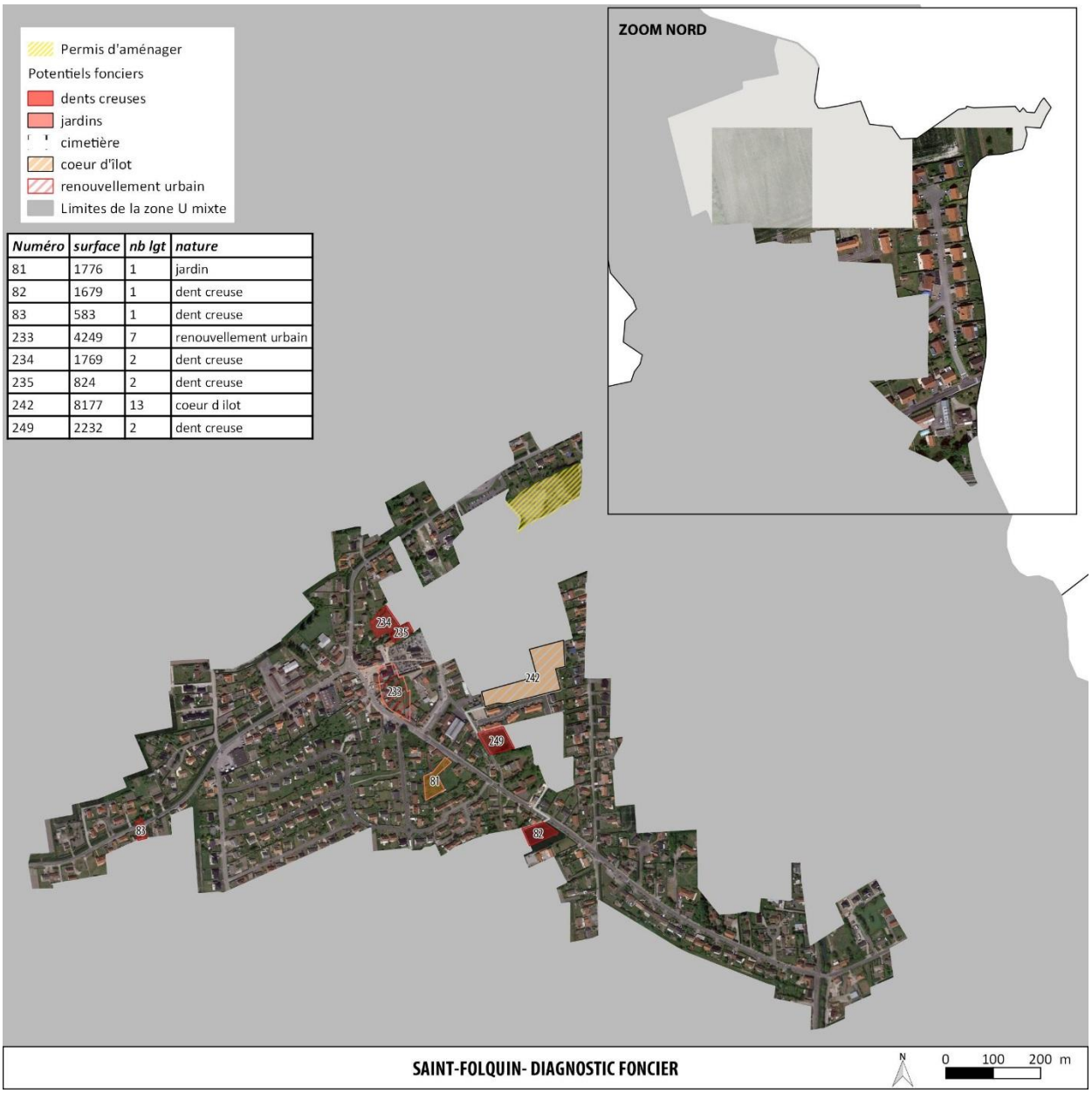
RECQUES SUR HEM - DIAGNOSTIC FONCIER

N°	surface	nb lgt	nature
15	1010	1	dent creuse
16	1011	1	dent creuse
17	678	1	jardin
18	373	1	jardin
19	457	1	jardin
20	980	1	jardin
21	966	1	jardin
22	517	1	jardin
23	902	1	jardin
24	1243	1	jardin
25	883	1	jardin
26	753	1	dent creuse
27	809	1	dent creuse
28	1459	1	dent creuse
29	1730	1	dent creuse
30	1719	1	jardin
31	1254	1	dent creuse
32	741	1	jardin
33	833	1	dent creuse
34	1053	1	dent creuse
35	1054	1	dent creuse
180	767	1	dent creuse
181	803	1	dent creuse
182	708	1	dent creuse
183	957	1	dent creuse
184	1644	2	dent creuse
232	2503	4	renouvellement urbain
258	991	1	dent creuse
259	803	1	dent creuse
260	1277	1	dent creuse
261	2615	2	dent creuse

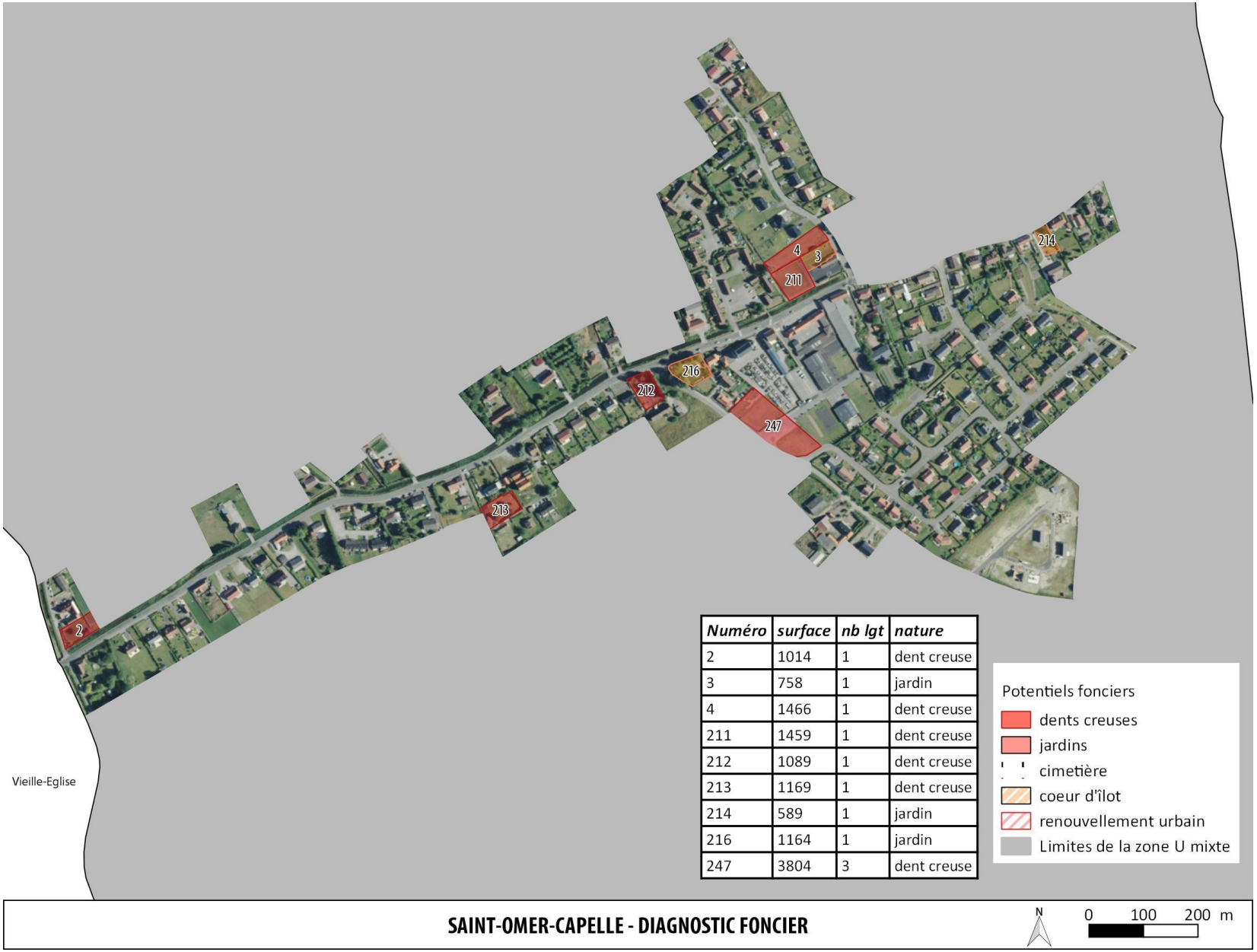


Numéro	surface	nb lgt	nature
5	916	1	dent creuse
6	1323	1	dent creuse
7	2025	2	dent creuse
8	2912	1	jardin
9	1034	1	dent creuse
10	1728	1	dent creuse
11	798	1	dent creuse
12	847	1	jardin
13	1121	1	jardin
175	749	1	jardin
176	301	1	jardin
177	892	1	jardin
178	1327	2	dent creuse
179	994	1	dent creuse
209	5451	9	coeur d ilot
226	4127	2	dent creuse
248	1656	1	dent creuse





Numéro	*surface*	*nb lgt*	*nature*
81	1776	1	jardin
82	1679	1	dent creuse
83	583	1	dent creuse
233	4249	7	renouvellement urbain
234	1769	2	dent creuse
235	824	2	dent creuse
242	8177	13	coeur d ilot
249	2232	2	dent creuse



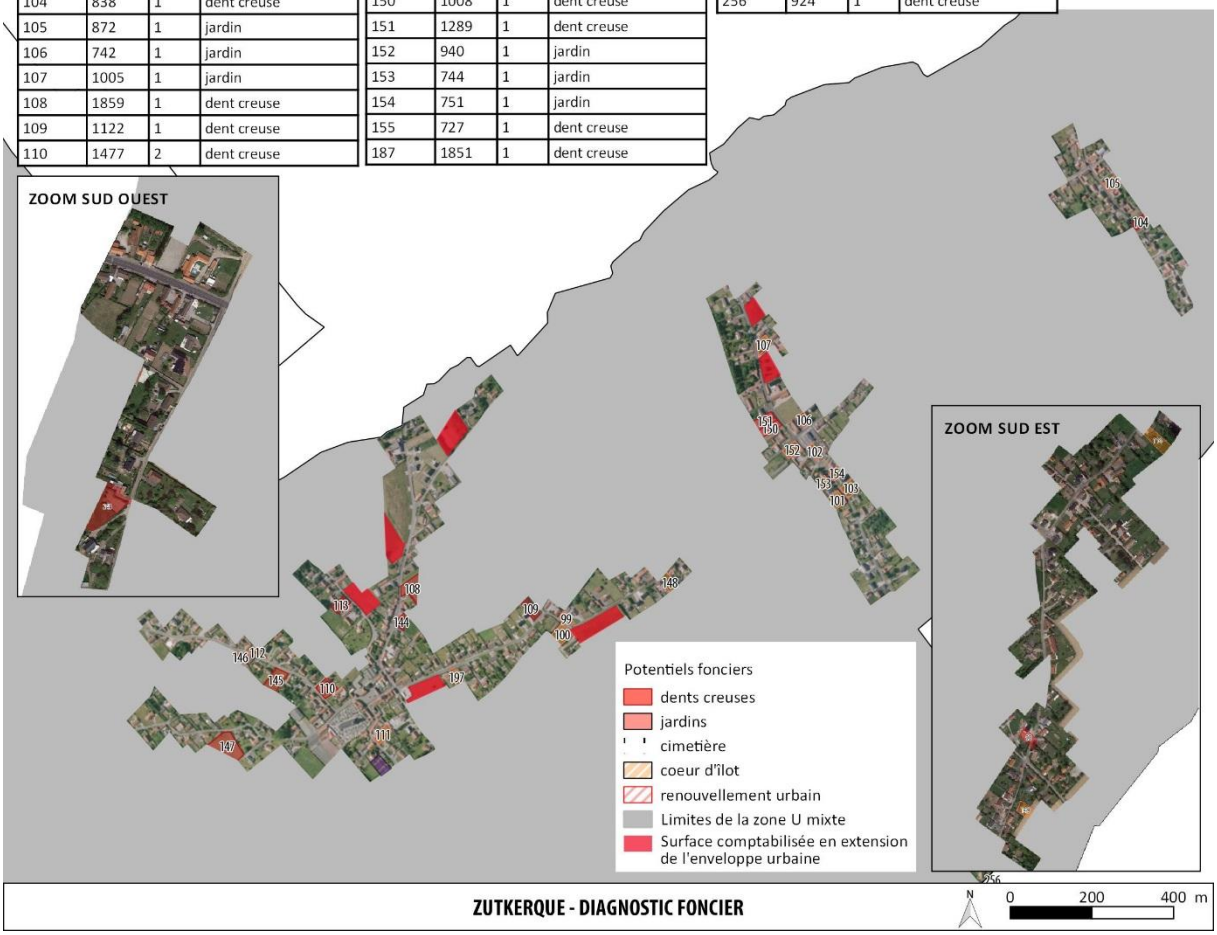
Numéro	*surface*	*nb lgt*	*nature*
2	1014	1	dent creuse
3	758	1	jardin
4	1466	1	dent creuse
211	1459	1	dent creuse
212	1089	1	dent creuse
213	1169	1	dent creuse
214	589	1	jardin
216	1164	1	jardin
247	3804	3	dent creuse

SAINT-OMER-CAPELLE - DIAGNOSTIC FONCIER



Numéro	*surface*	*nb lgt*	*nature*
70	684	1	jardin
72	3806	1	jardin
73	1624	1	dent creuse
74	550	1	jardin
75	1369	1	dent creuse
76	2089	2	dent creuse
77	1307	2	dent creuse
78	1126	1	dent creuse
79	846	1	dent creuse
80	1251	1	jardin
172	946	1	dent creuse
173	737	1	dent creuse
208	21130	36	coeur d ilot
223	5376		cimetière
224	2129	1	dent creuse
225	2270	1	dent creuse
246	685	1	dent creuse

Numéro	surface	nb lgt	nature
91	1004	1	dent creuse
92	1013	1	dent creuse
94	578	1	jardin
98	799	1	dent creuse
99	619	1	jardin
100	1388	1	jardin
101	1138	1	jardin
102	694	1	jardin
103	1273	1	jardin
104	838	1	dent creuse
105	872	1	jardin
106	742	1	jardin
107	1005	1	jardin
108	1859	1	dent creuse
109	1122	1	dent creuse
110	1477	2	dent creuse
111	941	1	jardin
112	524	1	jardin
113	948	1	dent creuse
114	1453	1	jardin
144	530	1	dent creuse
145	1827	1	dent creuse
146	675	1	jardin
147	3243	1	dent creuse
148	1026	1	jardin
149	762	1	jardin
150	1008	1	dent creuse
151	1289	1	dent creuse
152	940	1	jardin
153	744	1	jardin
154	751	1	jardin
155	727	1	dent creuse
187	1851	1	dent creuse
188	950	1	jardin
189	1280	1	jardin
190	2118	2	dent creuse
191	1163	1	jardin
192	270	1	jardin
193	721	1	jardin
197	713	1	jardin
236	6000	3	renouvellement urbain
250	3183	2	dent creuse
252	1576	2	dent creuse
256	924	1	dent creuse



4. Synthèse des besoins en extension

Synthèse des logements potentiels en trame urbaine existante (ces chiffres tiennent compte des logements potentiels en renouvellement urbain) :

Commune	Dents creuses	Cœurs d'îlot	Jardins	Logements potentiels	Après rétention
Guemps	13	-	9	22	12
Muncq Nieurlet	12	-	5	17	10
Nortkerque	18	-	11	29	16
Nouvelle Église	7	-	1	8	5
Offekerque	6	-	1	7	4
Polincove	7	-	10	20	8
Recques sur Hem	8	-	7	15	8
Ruminghem	25	-	11	36	23
Saint Folquin	8	13	1	22	15
Saint Omer Capelle	8	-	3	12	7
Sainte Marie-Kerque	13	9	7	29	17
Vieille Église	13	36	3	52	35
Zutkerque	14	-	21	35	16
TOTAL	**152**	**58**	**94**	304	**174**

Audruicq	30	17	8	55	**35**
Oye Plage	8		4	12	**7**

174 logements sont potentiellement constructibles dans les enveloppes urbaines existantes des 13 communes (hors Audruicq et Oye-Plage), en appliquant une rétention foncière de 30% sur les cœurs d'îlots et dents creuses et de 70% sur les jardins. On estime une plus faible probabilité de voir se construire de nouveaux logements sur des espaces ayant aujourd'hui une vocation de jardin, ce qui explique l'application d'une rétention foncière de l'ordre de 70%.

En conclusion, sur les 568 logements à programmer sur les 13 communes (hors Audruicq et Oye-Plage), 174 pourraient être prévus en trame urbaine. **Environ 400 logements sont à prévoir en extension des enveloppes urbaines existantes, soit une surface proche de 27 hectares.**

Pour Audruicq et Oye-Plage :

A Audruicq, 35 logements sont potentiellement réalisables en dents creuses et petit cœur d'îlot (site de renouvellement urbain du parking Rosendaël). Le cœur d'îlot principal (faisant l'objet d'une ZAC), représente environ 230 logements. Aucune rétention foncière n'a été prise en compte pour ce cœur d'îlot, qui fait l'objet de deux OAP permettant d'assurer une densité minimale de 25 logements / ha. Le deuxième cœur d'îlot présent sur Audruicq sera réservé au développement de l'activité économique et ne représente donc pas une opportunité pour la création de logements.

Au total, 265 logements potentiels sont programmables à Audruicq à l'horizon 2028, sur une surface de près de 13 ha (3.86 de dents creuses, jardins et petit cœur d'îlot + 9.2 ha de ZAC).

A Oye-Plage, 7 logements potentiellement constructibles en dents creuses et jardins sont comptabilisés. Les espaces encore disponibles au sein des périmètres de permis d'aménager en cours de validité (PA rue des Provins) et de la ZAC de la Porte des Petits Moulins ne sont pas comptés comme dents creuses : ils ont d'ores et déjà été pris en compte, en déduction des besoins en logements.

En termes de surface, 5.6 ha restent à ouvrir à l'urbanisation rue des Provins, dans le périmètre d'un permis d'aménager accordé avant 2014, et prorogé deux fois depuis, et 9.3 ha restent à ouvrir à l'urbanisation au sein de l'écoquartier de la Porte des Petits Moulins (4.3 ha construits ou en cours de construction).

III. Enjeux et besoins en termes d'équipements

CONSTATS	ENJEUX
ÉQUIPEMENTS	
Les pôles d'équipements sont principalement concentrés sur Audruicq et Oye-Plage. Les communes les plus éloignées des services et équipements sont Saint-Omer-Capelle, Offekerque, Guemps, Muncq-Nieurlet et Ruminghem.	L'urbanisation doit se développer à proximité des centralités principales et tenir compte des équipements et services présents en dehors du territoire, à proximité de certaines communes (exemple de Nortkerque et de Guemps avec Ardres et Les Attaques).
Chaque commune possède au moins une école. Les communes de Nortkerque, Zutkerque et Saint-Folquin en ont deux. Deux collèges sont présents sur le territoire, à Audruicq et Oye-Plage.	Le PLUi doit permettre de maintenir les écoles existantes sur le territoire. Cela, sera facilité par un développement urbain équilibré et adapté aux contextes locaux (privilégié dans les communes observant une baisse de leurs effectifs depuis plusieurs années). La rotation du parc logement, par une diversification du parc de logements, favorisera également cette pérennisation des équipements scolaires.
Chaque commune possède au moins un équipement sportif type terrain de sport.	Les équipements sportifs doivent être maintenus. Certaines centralités peuvent être retravaillées avec la création de nouveaux équipements (comme prévu à Vieille-Église ou Sainte-Marie-Kerque) ou des reconversions (terrain de sport transformé en logement ou autre par exemple). Des emplacements réservés peuvent être inscrits pour des extensions ou de nouveaux équipements sportifs.
Le centre hospitalier le plus proche se situe à Calais. La CCRA comprend deux EHPAD, à Audruicq et Oye-Plage. Un hébergement pour enfants handicapés existe également à Audruicq.	Projet d'équipement de santé à Audruicq et à Nouvelle-Église

La commune de Oye-Plage doit réaliser une aire d'accueil des gens du voyage d'une capacité de 15 places.	Ce projet nécessite de trouver une localisation adaptée du site et de mettre en œuvre une maîtrise foncière à travers le PLUi.
Un besoin identifié à Recques-sur-Hem pour une aire d'atterrissage d'hélicoptère et un hangar à proximité du château de Cocove.	Un zonage et un règlement adaptés devront être mis en place.

IV. Enjeux et besoins en termes de développement économique

CONSTATS	ENJEUX
ÉCONOMIE	
Agriculture : L'agriculture est fortement représentée et constitue une part significative de l'économie du territoire.	Le PLUi devra assurer la préservation et la pérennisation (développement compris) de l'activité agricole en préservant les terrains à enjeux agricoles, en tenant compte des projets de construction de nouveaux bâtiments ou de diversification de l'activité.
Artisanat : L'artisanat s'est fortement développé ces dernières années (286 entreprises artisanales recensées en 2013).	Il conviendra de conforter, à travers le PLUi, les activités artisanales en permettant l'implantation ou le développement de ce type d'activité.
Dynamisme commercial : À l'échelle de la CCRA, 246 établissements à vocation commerciale sont identifiés, soit 1 pour 104 habitants. Par comparaison, la moyenne en France est d'1 établissement pour 77 habitants. Les points de vente majeurs sont recensés à Audruicq, Oye-Plage, Saint Folquin.	Selon le SCOT, la localisation préférentielle de nouveaux locaux commerciaux (de plus de 500m² de surface de plancher) se fera au sein de la tâche urbaine ou en continuité directe. La vitalité de ces centralités commerciales doit être maintenue. Le SCOT préconise : - d'interdire le changement de destination pour les locaux à destination commerciale, - imposer une hauteur de 3,5 mètres sous plafond pour les rez-de-chaussée dans le cadre de démolition/reconstruction, - ne pas imposer d'exigence en termes de stationnement pour les commerces en centre-bourg.
Zones d'activités économiques : 4 zones d'activités identifiées à Audruicq. Un bâtiment avec plusieurs cellules commerciales est présent à Muncq-Nieurlet, une zone d'activité à Saint-Folquin, une zone en	Les zones d'activités existantes devront être pérennisées. Une ZACOM est prévue à Audruicq : Alliés/Château d'Eau et à Oye-Plage.

projet à Nouvelle-Église, un pôle d'excellence rurale à Vieille-Église. Une enveloppe totale de 102 hectares est identifiée par le SCOT (zones existantes et en projet).	L'implantation de nouvelles activités économique présentant une superficie inférieure à 3 ha n'est autorisée qu'au sein de la trame urbaine, et avec des OAP. Prévoir l'implantation d'un parc d'activité intercommunal (Parc d'activités de la Porte d'Opale).
Loisirs et tourisme : Le pôle touristique principal est Oye-Plage, avec notamment le platier de Oye et le littoral. Mais plusieurs sites touristiques sont identifiés sur le territoire de la CCRA : marais de Saint-Folquin et de Sainte-Marie-Kerque, Lac d'Offekerque, Golf de Ruminghem, plusieurs fermes pédagogiques et centres-équestres… L'offre en hébergement touristique est assez importante : campings sur Oye-Plage (530 emplacements) et sur l'arrière-pays, Audruicq, Polincove, Zutkerque, Nortkerque, Sainte-Marie-Kerque (450 emplacements), avec une problématique liée aux HLL implantées illégalement. Le nombre de gîte a fortement augmenté en 10 ans (+210% de gîtes et +1050% de chambres d'hôtes), soit 57 hébergements de ce type en 2013. En revanche, un seul hôtel est recensé, le château de Cocove à Recques-sur-Hem.	Les sites touristiques doivent être maintenus et leur développement assuré dans le PLUi. Les installations touristiques doivent faire l'objet d'aménagement de qualité et s'intégrer dans l'environnement immédiat. Cette intégration peut être prise en considération à travers les OAP et le règlement du PLUi. Un projet de développement touristique (promenade et camping) à Saint-Folquin, un aménagement touristique à Ruminghem ainsi qu'un projet sur la gravière à Oye-Plage sont notamment prévus. Les campings doivent faire l'objet d'un zonage et d'un règlement adapté, et une réglementation plus stricte pour les HLL mis en place. Le zonage et le règlement doivent permettre les constructions hôtelières dans la trame urbaine, mais également à travers le changement de destination de certains bâtiments isolés dans la plaine agricole.

V. Enjeux et besoins en termes de déplacement

CONSTATS	ENJEUX
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	
RÉSEAU ROUTIER	
Le territoire est traversé par deux infrastructures autoroutières : l'A16 au nord et l'A26 au sud, qui ne dessert pas directement le territoire (pas d'échangeurs). Des échangeurs (A16) sont présents sur les communes de Guemps, Nouvelle-Église et Vieille-Église, Saint-Folquin.	Les zones d'activités seront de préférence développées à proximité des échangeurs, comme sur Nouvelle-Église. Elles devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif, via les OAP et un règlement adapté.
Les routes départementales principales sont : • La RD940, reliant l'A16 à Gravelines en passant par Oye-Plage, • La RD224, reliant Ardres à Saint-Pierre-Brouck, en passant par Audruicq, • La RD219 reliant Audruicq à l'échangeur de Vieille-Église, Le territoire est davantage maillé du Sud d'Audruicq à Recques-sur-Hem. Les flux liés aux échangeurs de l'A16 se concentrent surtout à Nouvelle-Église et Saint-Folquin, qui peuvent subir des encombrements de trafic. Certaines communes, comme Nortkerque, subissent davantage les flux importants de poids lourds qui se dirigent vers l'A16. Malgré les encombrements de trafic qu'elle occasionne, la bonne desserte du territoire par le réseau routier et autoroutier reste un avantage considérable pour les habitants.	Concernant le trafic routier, la commune de Oye-plage subit des flux importants sur la RD940, (itinéraire bis à l'A16), dont les nuisances pourraient être atténuées dans le centre-ville grâce à la création d'une voie de contournement. La portion de rocade reste à terminer à Audruicq afin de permettre le contournement de la commune.
MOTORISATION DES MÉNAGES ET STATIONNEMENT	

En 2012, 91% des ménages possèdent au moins une voiture et 80.7% au moins un emplacement réservé au stationnement. Certaines communes ont un taux de ménages non motorisés plus important, notamment Audruicq, Sainte-Marie-Kerque et Zutkerque. Le manque de stationnement est localisé essentiellement à Audruicq, dans le centre-ville et autour du secteur de la gare, mais également à proximité des échangeurs autoroutiers.	Le règlement du PLU peut imposer un nombre de places de stationnement minimal pour les nouvelles constructions. Des emplacements réservés peuvent être mis en place pour la création de parking ou d'aire de covoiturage. La requalification du secteur de la gare à Audruicq devra prendre en compte cette problématique de stationnement.
TRANSPORTS COLLECTIFS	
Le réseau de bus est peu développé, il n'y a pas de liaison nord-sud du territoire. Une gare est située à Audruicq, et des haltes ferroviaires sont présentes à Nortkerque, Ruminghem, et à Ardres, à proximité immédiate de Guemps.	Pour limiter la dépendance automobile des habitants et réduire les flux de véhicules (à l'origine d'encombrements fréquents du trafic), le transport collectif doit être valorisé, notamment à travers la requalification du secteur de la gare sur Audruicq. Pour ce faire, l'urbanisation doit être privilégiée à proximité de la desserte par les transports collectifs.
LE MAILLAGE PIÉTONNIER	
Des chemins de randonnées sont identifiés sur le territoire. La desserte douce se fait essentiellement le long des voies communales, sur les trottoirs. Les pistes cyclables sont peu nombreuses sur le territoire, qui pâtit de nombreuses coupures formées par les infrastructures de transports (autoroute, voie ferrée)…	Les connexions, par un maillage doux continu et qualitatif, des centralités urbaines (ou rurales) aux principaux pôles économiques, de commerces et de services seront à développer. La création ou la préservation de continuités piétonnes ou cyclables peut être impulsée par le biais d'outils réglementaires. Les OAP ou la mise en place d'emplacements réservés pourront servir à ce déploiement.
LE TRANSPORT FLUVIAL	
Le canal de Calais est le seul à permettre une navigation commerciale sur le territoire. Il n'y a pas de port fluvial sur la communauté de communes. Le trafic de plaisance a tendance à augmenter ces dernières années, alors que le trafic de fret a tendance à diminuer.	Le zonage et le règlement du PLU doivent intégrer les canaux.

VI. Enjeux et besoins patrimoniaux et paysager

CONSTATS	ENJEUX
PROTECTION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE	
3 principales entités paysagères : - les dunes de la mer du Nord (littoral) - la plaine maritime (plaines agricoles planes avec réseau hydrographique dense et développé) - le Brédenarde, la vallée de la Hem, la chaîne boisée (paysage hétérogène entre espaces cultivés, boisement, bocages et prairies). Trois communes font partie du PNR : Recques-sur-Hem, Polincove et Ruminghem.	Assurer la préservation de ces entités paysagères en maintenant au maximum les perspectives visuelles et les éléments marquant du paysage. La charte du parc devra être prise en compte dans le PLUi.
De nombreux éléments de patrimoine sont identifiés sur la CCRA : églises, corps de ferme remarquables, maisons de maître, chapelles et calvaires… Mais surtout, la particularité du territoire est la présence de moulins, de sécheries et de blockhaus. Certains éléments sont inscrits ou classés aux monuments historiques.	De manière générale, les éléments patrimoniaux doivent être préservés dans le PLUi, notamment les moulins et sécheries. Par exemple, la commune de Guemps souhaite préserver son moulin en permettant des travaux de réfection et d'extension. Les périmètres ABF de 500m autour des monuments classés ou inscrits sont à prendre en compte dans la logique d'aménagement.
Les tissus urbains sont relativement dispersés sur l'ensemble du territoire (excepté à Audruicq). De nombreux hameaux sont présents ainsi que de l'habitat diffus.	La préservation des coupures agricoles entre les communes et les hameaux est essentielle, pour conserver l'identité du territoire et le maintien des perspectives.

Les autoroutes et voies ferrées créent des coupures urbaines, scindant parfois les tissus urbains en deux parties, raccordées uniquement par quelques points de franchissement.	Il s'agira d'éviter l'urbanisation à proximité des coupures ou prévoir des mesures d'aménagement adaptées. Les opérations devront être cohérentes avec l'existant, d'un point de vue organisationnel et architectural. La topographie engendre des profondeurs de champs visuels importantes sur le sud du territoire, qu'il sera important de prendre en compte dans le choix d'implantation des futurs projets d'aménagement.
De nombreux boisements, linéaires de haies et bocages sont identifiés, notamment au sud du territoire. Des alignements d'arbres sont présents autour de plusieurs exploitations agricoles, notamment sur la partie nord. La CCRA bénéficie d'un réseau hydrographique important.	Ces éléments seront à préserver à travers le PLUi, dans une logique paysagère mais également environnementale et de gestion du risque inondation (les alignements de haies favorisent le ruissellement par exemple).
De nombreux campings sont implantés sur le territoire. Ils participent à l'attrait touristique du territoire.	L'intégration paysagère des campings devra être appuyée par des traitements paysagers adaptés. Leur connexion avec les centres bourgs seront à requalifier ou à valoriser pour dynamiser le commerce de proximité.

VII. Enjeux et besoins environnementaux

CONSTATS	ENJEUX
ENVIRONNEMENT	
Présence de Zones Naturelles d'intérêt Écologique Faunistique et Floristique de types 1 et 2.	Assurer la préservation des espaces de nature tout en renforçant ou en complétant les linéaires écologiques repris dans les documents supérieurs. Les ZNIEFF doivent être prises en compte. Le principe « éviter, réduire, compenser » sera appliqué sur ces sites. Le platier de Oye doit être totalement préservé.
Présence de Zones à dominante humide du SDAGE et de zones humides du SAGE.	Le PLUi doit respecter les objectifs de préservation des ZH définies par le SAGE. Néanmoins, il s'agit ici d'un document de travail que les communes doivent retravailler *via* le PLUi. Sur le territoire, des zones humides sont localisées à proximité immédiate des fermes, ce qui peut bloquer le développement des activités agricoles.
Le SCoT du Pays du Calaisis identifie 11 cœurs de nature sur le territoire de la CCRA. 5 corridors écologiques sont également répertoriés. Un corridor de forêt est répertorié au sud, un corridor de dune au nord, ainsi que plusieurs corridors de rivière et de zone humide. La partie Nord de la CCRA est concernée par un axe majeur de migration des oiseaux.	Les liaisons biologiques seront conservées via la protection du patrimoine naturel (boisements linéaires de haies, zone de marais…), et des zones à enjeux, comme le platier de Oye. Les cœurs de nature seront préservés dans le PLUi, et l'urbanisation limitée à proximité de ces espaces. Les corridors seront pris en compte, à travers la protection des haies, des boisements, des fossés, mais également grâce à certaines dispositions réglementaires (clôtures perméables, coefficient de biotope…).

VIII. Enjeux en termes de risques et nuisances

CONSTATS	ENJEUX
RISQUES ET NUISANCES	
Risque Inondation : - PPRi de la Vallée de la Hem (Recques-sur-Hem, Muncq-Nieurlet, Polincove). - PPRI aléa submersion marine (Oye-Plage) - doctrine risque inondation par ruissellement en pieds de coteaux des wateringues ; - Zones inondées constatées ; - Remontée de nappes. **Risque mouvement de terrain :** Aléa de retrait-gonflement des argiles faible à moyen à Audruicq, Guemps, Nouvelle-Église, Offekerque, Oye-Plage, Saint-Omer-Capelle, Sainte-Marie-Kerque, Vieille-Église ; fort à Muncq-Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Ruminghem et Zutkerque. **Risque technologique :** - PPI de la centrale de Gravelines.	Prendre en compte ces risques dans la définition des futures zones d'urbanisation et en imposant des prescriptions réglementaires adaptées à la gestion des risques (limite d'emprise au sol, rehausse…).

PARTIE II : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLUI

I. Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1. *Principes pour le développement ou l'amélioration de l'organisation territoriale*

a. *Appuyer les centralités urbaines et limiter le développement des hameaux*

Le PADD prévoit de ***prioriser le développement urbain en termes d'habitat, de services et d'équipements, à Audruicq (centralité liée aux équipements, commerces et services) et Oye-Plage (pôle touristique majeur)***. Ce choix vise à conforter les deux centralités du territoire intercommunal, qui concentrent de nombreux équipements (écoles notamment), services (santé…) ou équipements touristiques.

L'objectif de conforter ces deux centralités se justifie notamment par la volonté d'optimiser les flux automobiles sur le territoire : limiter les déplacements longs d'un grand nombre d'habitants et faire converger en un même point ceux des habitants des communes rurales.

Cet objectif répond également à celui défini par le SCoT, qui cible Audruicq et Oye-Plage comme des pôles de centralité intermédiaires (en termes de commerces) :



Source : extrait du DOO du SCoT, p.18

Le SCoT prévoit que la programmation des logements à l'échelle de l'intercommunalité soit répartie à 50% sur les deux villes centres (Audruicq et Oye-Plage), et 50% sur le reste des communes. Le projet répond à cet objectif : les calculs des besoins en logements entre 2014 (approbation du SCoT) et 2028

ont été basés sur les enveloppes de logements attribuées par le SCoT à Audruicq (364), à Oye-Plage (364) et aux treize communes « rurales » (727).

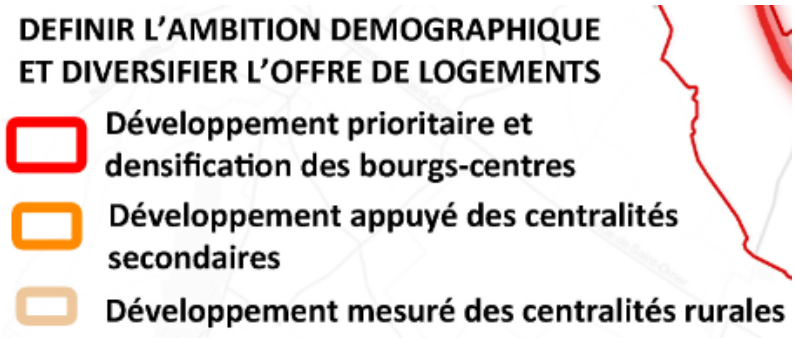
Le PADD va plus loin en scindant le territoire non pas en deux (communes centrales d'Audruicq et Oye-Plage / communes « rurales ») mais en trois groupes de communes :

- communes centre : Audruicq et Oye-Plage ;
- pôles secondaires (Saint-Folquin, Vieille-Église, Nortkerque, Zutkerque et Ruminghem) ;
- bourgs ruraux.

Le PADD vise à ***appuyer le développement des pôles secondaires*** *pour conforter et pérenniser sur le long terme les équipements scolaires et commerces de proximité*. La répartition en logements sur l'ensemble du territoire répond notamment à cet objectif : le projet oriente la programmation de nombreux logements au sein de ces communes, avec des surfaces dédiées à l'extension de l'urbanisation (AU) de 3 à 4 ha.

Enfin, le PADD envisage que les bourgs ruraux puissent se développer de manière mesurée. Pour cela, les communes plus « rurales » se voient attribuer une surface en extension d'au moins 1 ha, nécessaire au maintien de population et donc des équipements scolaires.

Extrait du schéma de PADD urbain :



Le PADD prévoit que ***les nouvelles formes d'urbanisation soient connectées aux formes existantes et se situent à proximité des centralités définies dans le diagnostic***.

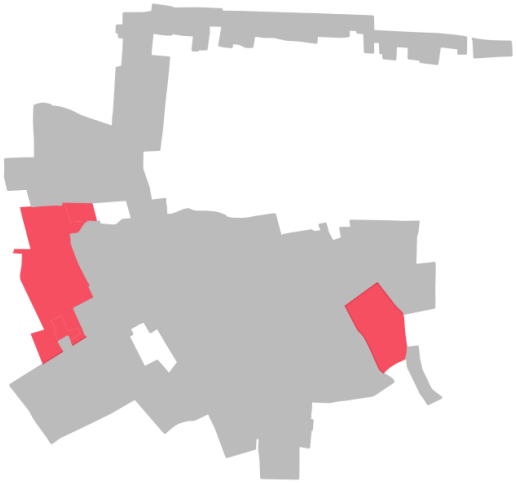
Les zones choisies pour l'extension de l'urbanisation, que ce soit les zones 1AU, 2AU ou les zones U (dents creuses de plus de 50m de large), se trouvent toutes à proximité de la centralité initiale ciblée dans le PADD.

Le tableau suivant, reprenant les zones d'extension prévues au zonage et les centralités à renforcer ciblées dans le PADD.



Extraits du PADD :

Oye-Plage :



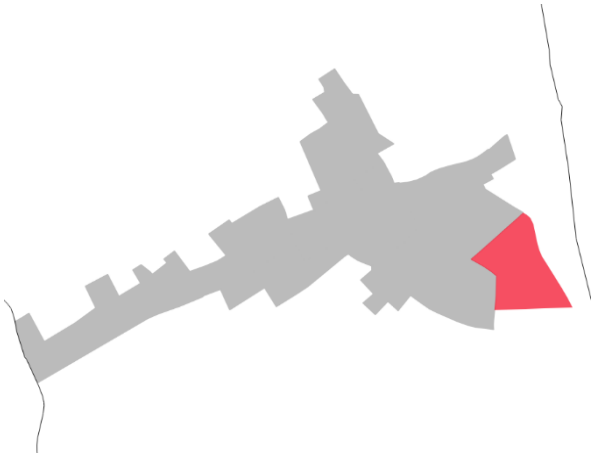
Audruicq :



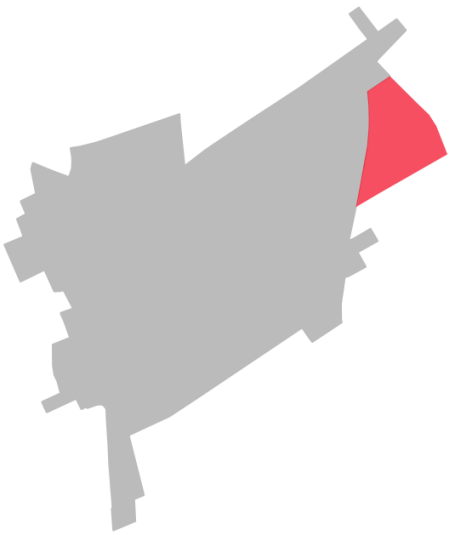
Saint-Folquin :



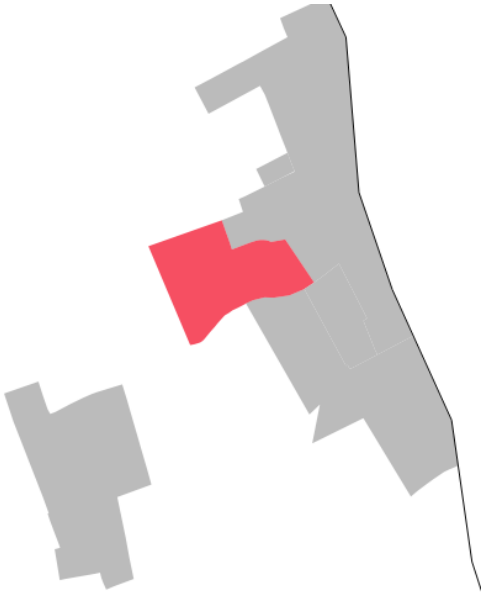
Saint-Omer-Capelle :

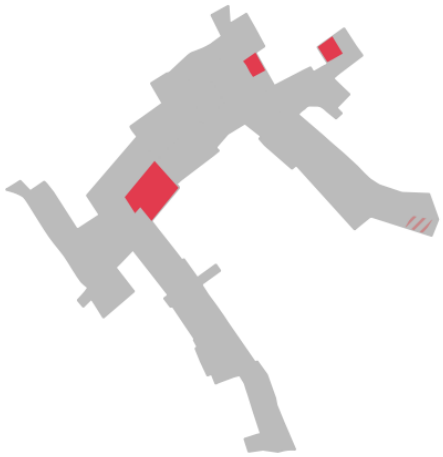
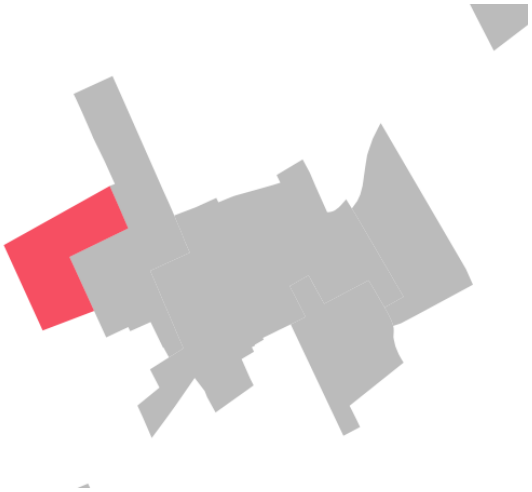
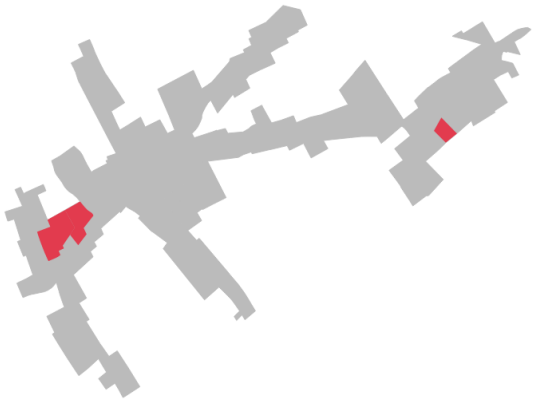
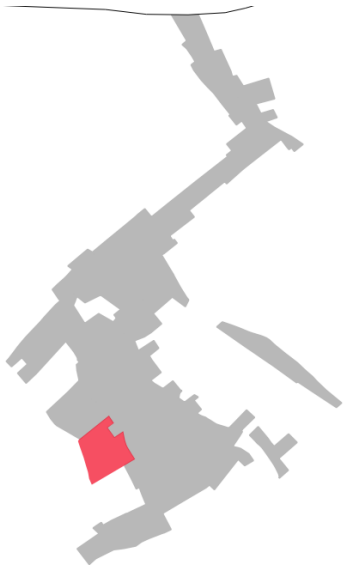
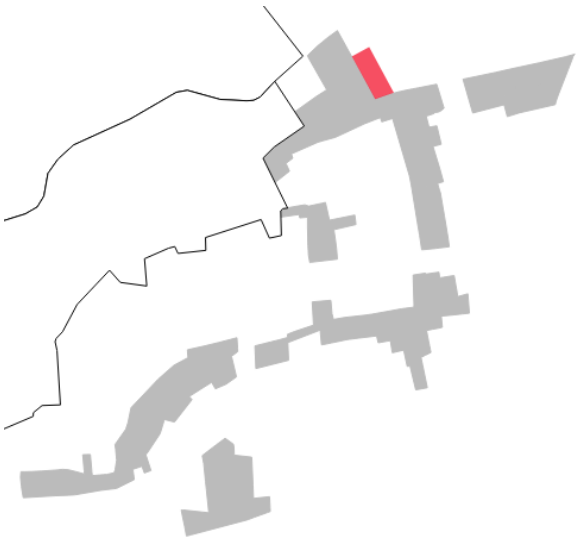


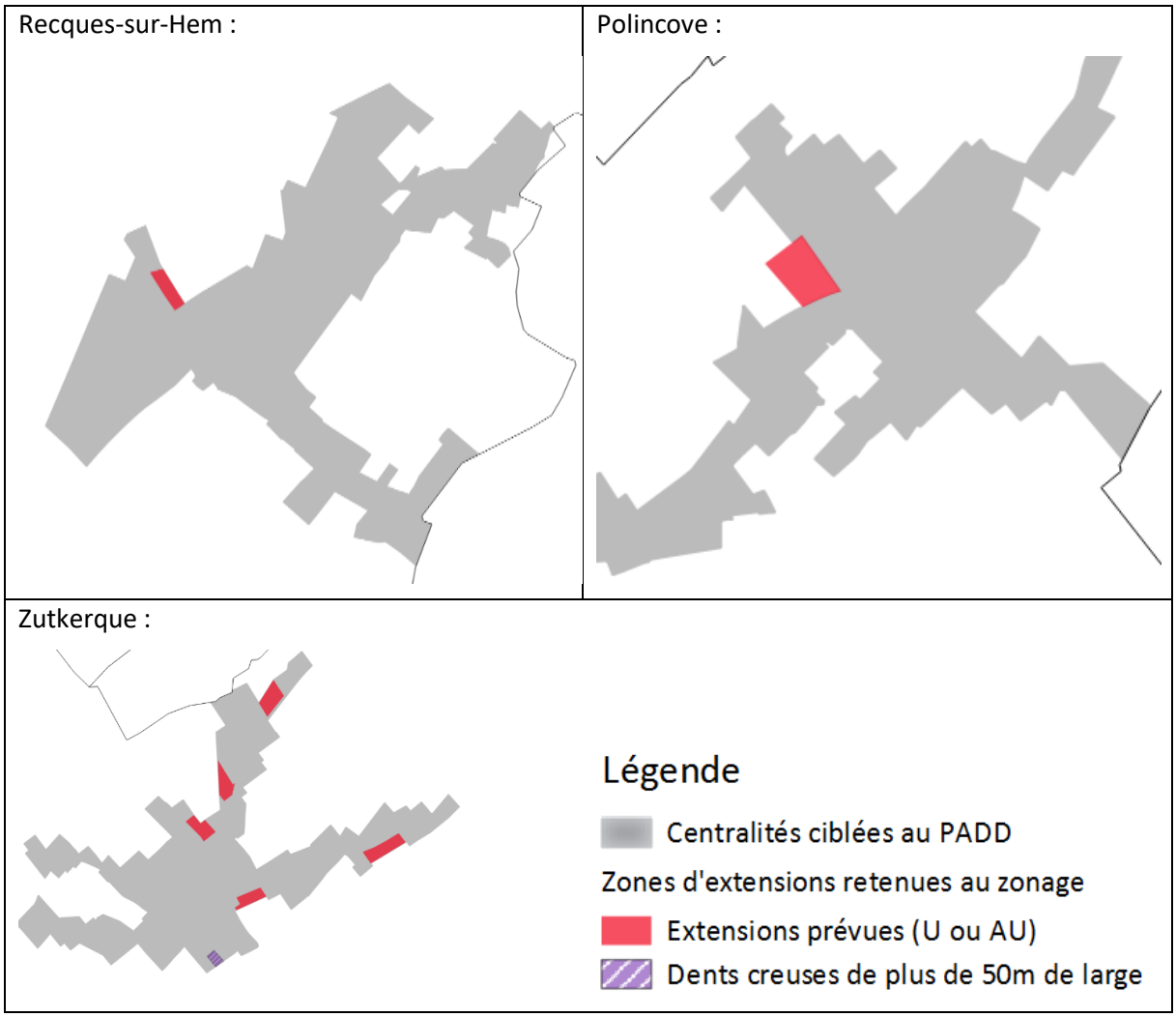
Vieille-Église :



Nouvelle-Église :



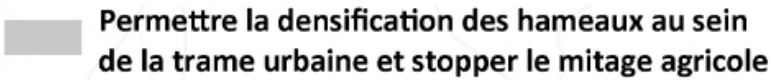
Offekerque : 	Guemps : 
Nortkerque : 	Sainte-Marie-Kerque : 
Ruminghem : 	Muncq-Nieurlet : 



Les formes condensées et l'urbanisation groupée sont à privilégier dans un souci de rationalisation du foncier et pour ne pas aggraver les coupures agricoles créées par l'urbanisation. Comme le montrent les extraits du tableau précédent, le développement linéaire n'est pas souvent privilégié. Les espaces en extension linéaire correspondent le plus souvent à des « coups partis », c'est-à-dire des parcelles faisant l'objet d'un certificat d'urbanisme valide (Offekerque par exemple). A Zutkerque, une urbanisation en comblement de dents creuses plus larges que 50m a été privilégiée à une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, de manière à ne pas impacter outre mesure les pâtures ou prairies permanentes qui entourent les espaces bâtis.

Dans cette optique de « concentrer » l'urbanisation et de conforter les centralités urbaines ou rurales, le PADD prévoit de ***limiter le développement des hameaux***, tout en permettant, ***dans une certaine mesure et dans le respect de l'activité agricole, le changement de destination de bâtiments isolés dans la plaine agricole***. Les hameaux regroupant au moins 10% de la population estimée dans les centralités ou bénéficiant de commerces ou services de proximité sont repris en zone U.

Extrait du schéma de PADD urbain :



Exemple : le Courgain d'Offekerque (extrait du schéma de PADD et extrait du plan de zonage) :



Au sein de ces hameaux, l'urbanisation en comblement des dents creuses est autorisée. Aucune zone d'extension de l'enveloppe urbaine ne vient les conforter, excepté à Recques-sur-Hem, au hameau de Cocove. Cette commune étant fortement impactée par les enjeux de préservation de l'environnement et par des contraintes physiques (voie ferrée), ses besoins en logements ne pouvaient être programmés en totalité à proximité de l'espace de centralité initialement défini. De plus, le hameau de Cocove constitue davantage une entité secondaire qu'un véritable hameau, puisqu'il comprend des activités touristiques et économiques.

Enfin, concernant les plus petits hameaux et l'habitat isolé, ils sont repris en zone Agricole. Des bâtiments agricoles ont été ciblés pour permettre leur changement de destination, à la demande des exploitants agricoles lors de la concertation (cf. justification des dispositions du plan de zonage).

b. *Assurer une bonne répartition du développement urbain en fonction des atouts et contraintes du territoire*

Le SCoT du Calaisis estime un volume de logements à construire d'ici 2028 à l'échelle de la CCRA, permettant d'assurer une croissance démographique globale modérée tout en confortant les pôles urbains que sont Audruicq et Oye-Plage. Tout en suivant les règles fixées et imposées par le SCoT, *l'ambition du territoire est* ***de prolonger le dynamisme démographique de manière mesurée et équilibrée dans le temps. L'objectif est de pérenniser le parc logements et les équipements présents sur l'ensemble du territoire tout en répartissant la hausse attendue de population de manière adaptée au contexte local.***

Le projet répond à cet objectif en assurant des zones d'extension de l'urbanisation permettant de répondre aux besoins en logements calculés théoriquement d'après les estimations du SCoT (en matière de desserrement des ménages, de renouvellement du parc, de résorption de la vacance).

Ces zones d'extension se veulent économes en foncier naturel ou agricole, puisqu'elles sont définies selon la densité prévue par le SCoT : 15 logements/ha minimum sur les communes rurales et 25 logements/ha minimum sur Audruicq et Oye-Plage.

De plus, elles ont été programmées en fonction des capacités de chaque tissu urbain à accueillir de nouveaux logements : la surface prévue en extension résulte des besoins en logements par commune, auxquels ont été retirés les logements potentiels en trame urbaine, et auxquels est appliquée la densité du SCoT (15 ou 25 lgt/ha). Autrement dit, toute ouverture à l'urbanisation se justifie par un manque de potentialités foncières à l'intérieur des trames urbaines existantes.

Les calculs des besoins en logements ont été réalisés pour atteindre une hausse de 1.8% à l'horizon 2028 sur la communauté de communes, hausse qui correspond à celle envisagée par le SCoT. Ensuite, la répartition des logements à construire a été réalisée selon les prescriptions du SCoT (attribution d'enveloppes de logements par commune ou par groupe de communes) et selon les atouts et contraintes de chaque commune.

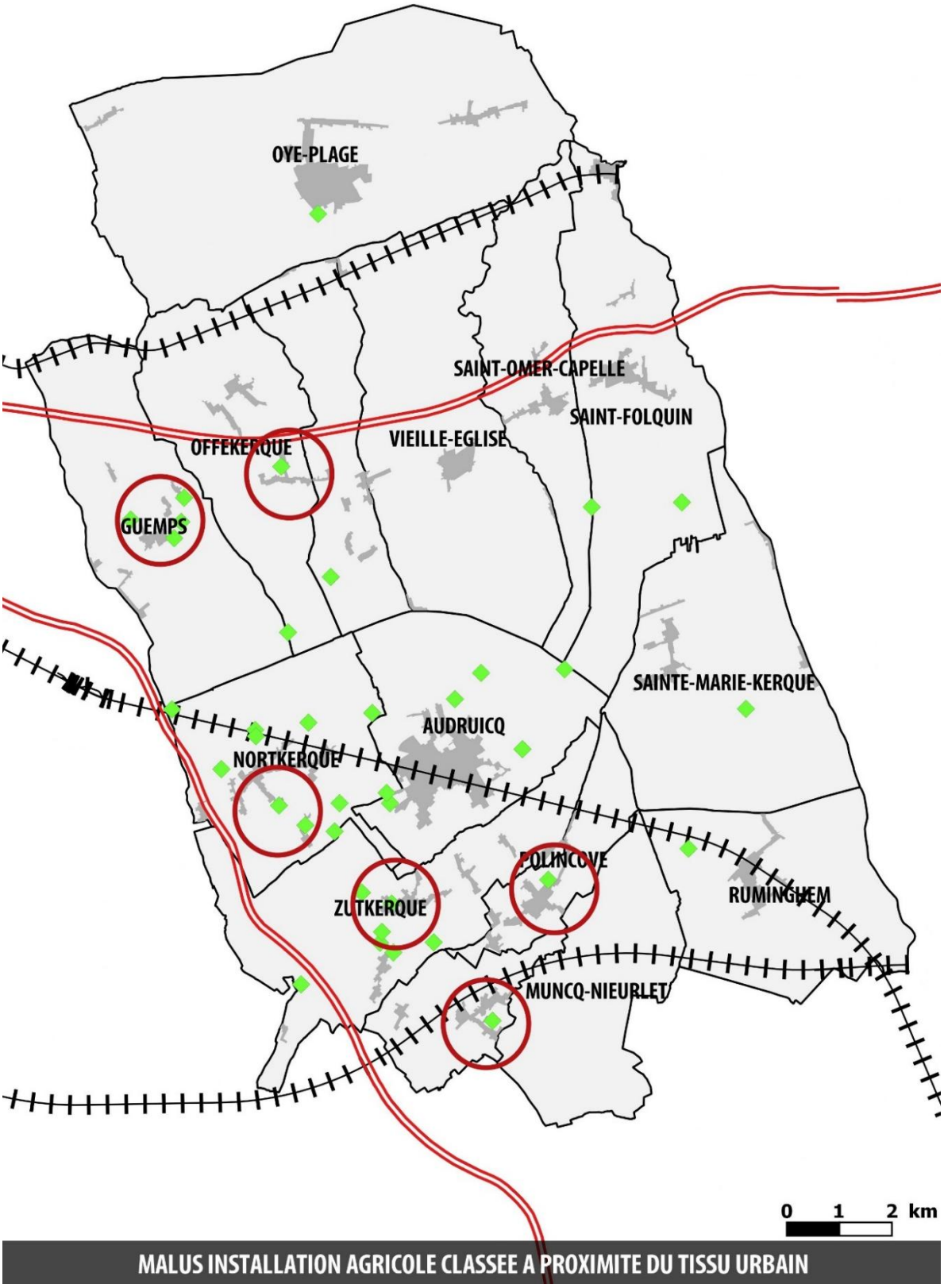
Ainsi, le projet vise à privilégier les deux pôles « centres » tout en permettant à minima le maintien démographique dans les pôles secondaires et les bourgs « ruraux». Comme le prévoit le SCoT, Audruicq et Oye-Plage ont fait l'objet d'un compte à part pour la programmation de logements : ils se voient attribuer la moitié des logements à programmer sur la CCRA : 364 logements chacun entre 2014 et 2028. Les projets de Zones d'Aménagement Concertée présents sur ces deux communes permettront de répondre à cet objectif de programmation de logements. Pour le reste des communes, le SCoT prévoit une enveloppe de 727 logements à répartir. Le PADD prévoit que *le développement urbain soit privilégié sur les territoires les plus favorables à l'implantation de nouvelles opérations de construction et à l'accueil de nouveaux habitants, d'un point de vue des déplacements (desserte en transports en commun, présence d'aire de covoiturage…), des commerces, services et équipements (scolaire, santé, commerces de proximité…), et de la concentration d'emplois. Il prévoit, à l'inverse, de prendre en compte les contraintes locales (risques inondation, mouvements de terrains, technologiques…), et de ne pas entraver la préservation du patrimoine, du paysage et des milieux à forte valeur environnementale.*

Une liste des critères favorables ou défavorables à l'accueil de nouvelles constructions et de population a été établie pour estimer, avec le plus de précision possible, les capacités de chaque commune à accueillir de nouveaux logements :

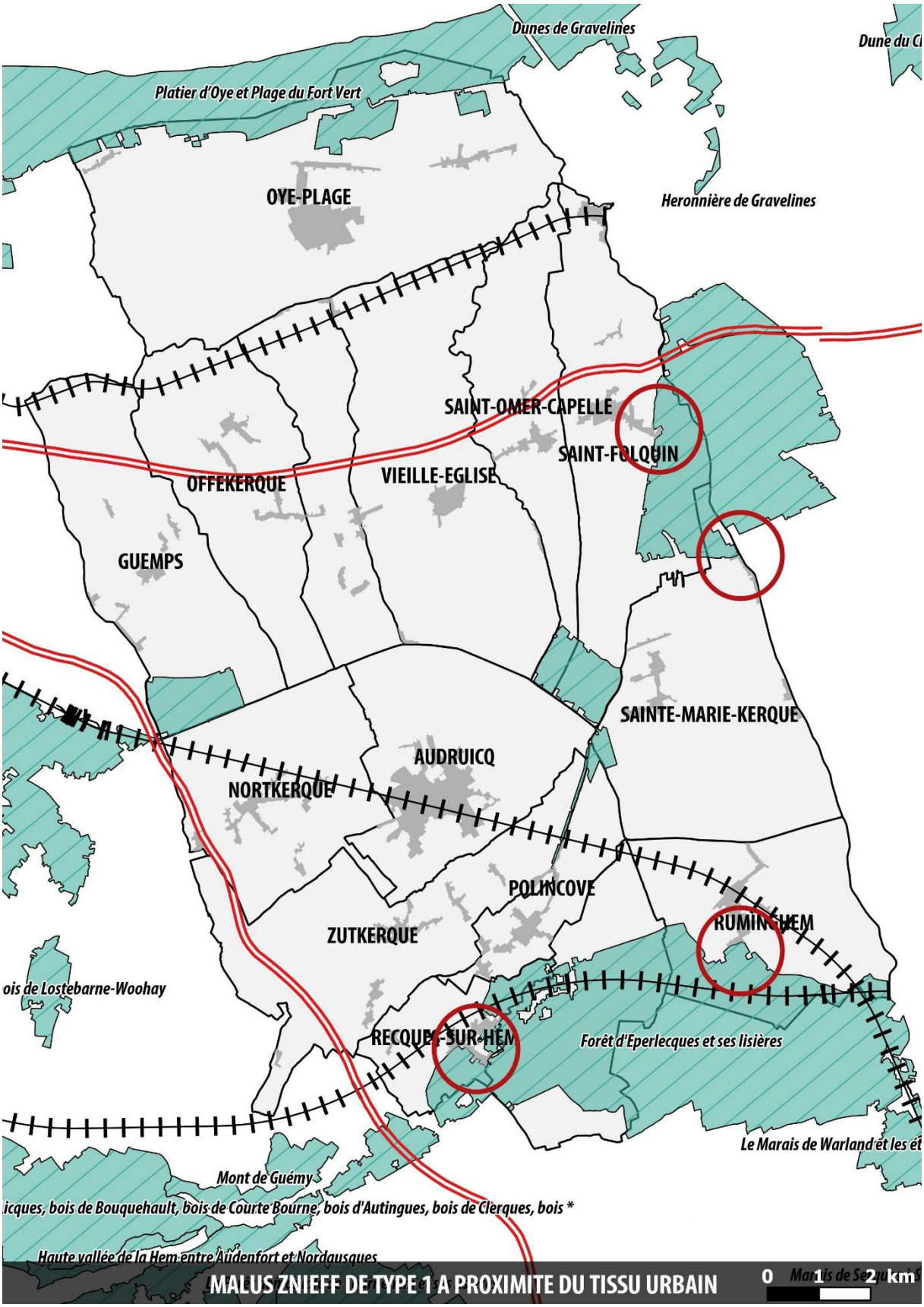
Domaine	*Critère*	*Pondération bonus*	*Communes concernées*
Déplacements, accessibilité	Présence d'une gare ou halte ferroviaire	Sur la commune : **3**	Nortkerque, Ruminghem (3)
	Présence d'une aire de covoiturage	Sur la commune : **3** Communes à proximité : **1**	Saint Folquin, Nouvelle-Église, Vieille-Église (3) Offekerque, SOC (1)
	Éloignement aux communes « pôle » (Audruicq, Oye Plage, Gravelines)	Moins de 10 min : **1** Plus de 10 min : **0**	Nortkerque, SMK, Muncq-Nieurlet, Polincove, Zutkerque, St Folquin (1 pts)
	Éloignement aux équipements (INSEE)	Moins de 5km : **1**	Nouvelle Église, Vieille Église, Saint Folquin, Nortkerque, SMK, Zutkerque, Polincove, Recques Sur Hem
Centralité liée aux commerces présents sur la commune	Dynamisme commercial	Commune à plus de 10 commerces : **2**	Saint Folquin, Vieille Église (Ruminghem à vérifier), Muncq-Nieurlet
	Zones d'activités	Intercommunale / en projet : **3** Autre **: 1**	Nouvelle Église, Vieille Église (3), Offekerque (1), Saint Folquin (1)
Services et équipements	Équipements scolaires	Compensation de baisse des effectifs : **3**	Nortkerque, Zutkerque, Saint-Folquin (voir communes avec des capacités saturées)
	Équipement de santé	**2 :** pharmacie **1 :** autre	Guemps, Saint Folquin (2), Vieille Église (2), SMK, Nortkerque, Ruminghem
Dynamisme en termes d'emplois	ICE (de plus de26)	**2**	Guemps, Saint-Folquin, SMK, Recques sur Hem
	Entreprises de plus de 10 salariés	**1**	Saint Folquin, Nortkerque, Zutkerque

Domaines	*Critère*	*Pondération malus*	*Communes concernées*
Agriculture	Présence d'ICPE agricole dans ou à proximité du tissu urbanisé, pouvant bloquer d'éventuels projets	**-2**	Guemps, Offekerque, Polincove, Recques-sur-Hem, Zutkerque, Nortkerque (*cf. carte n°1*)
	Présences d'exploitations à proximité du TU et d'activités à enjeux	**-1**	Sainte Marie Kerque, Saint Omer Capelle, Saint Folquin, Ruminghem
Protection du patrimoine naturel (TVB, ZNIEFF…)	Présence d'une ZNIEFF de type 1 à proximité immédiate du territoire	**-2**	Saint Folquin, Ruminghem, Recques sur Hem (*cf. carte n°2*)
	Cœur de nature (ScoT) proche du Tissu urbain	**-1**	Recques sur Hem, Muncq Nieurlet,
	Zone Humide proche du Tissu Urbain	**-1**	Recques sur Hem, Muncq Nieurlet, Nortkerque, Polincove, Ruminghem, Saint Folquin, Zutkerque (*cf. carte n°3*)
Risques et nuisances	Risques technologiques : PPI Gravelines	**-1**	Nouvelle Église, Vieille Église, Offekerque, Saint Folquin, SOC
	Aléa de retrait-gonflement des argiles	**-1**	Muncq-Nieurlet, Ruminghem, Saint Folquin
Inondation	PPRI de la Hem	**-2**	Polincove, Recques-sur-Hem
	AZI du marais Audomarois	**-2**	Ruminghem

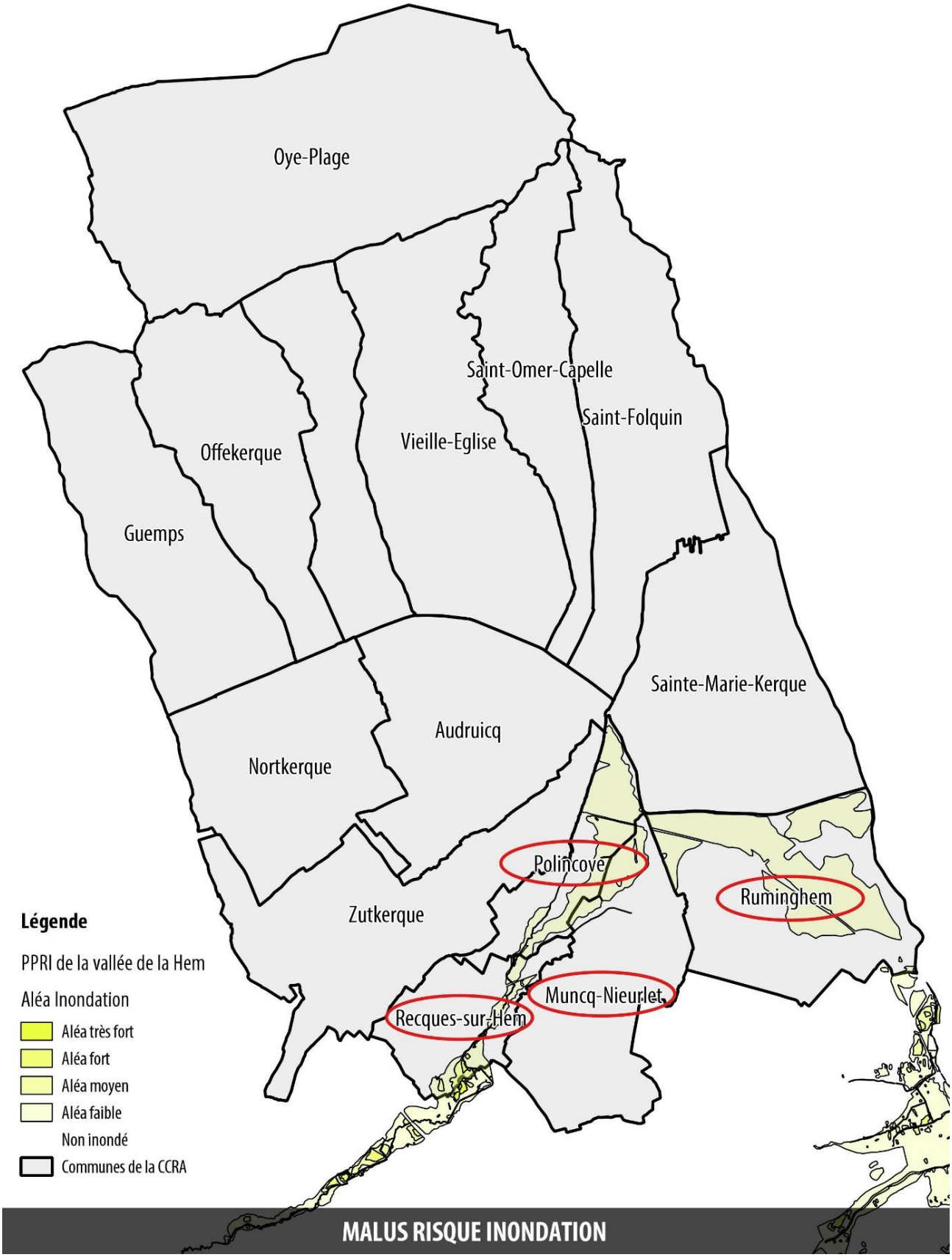
Carte n° 1 :


OYE-PLAGE
SAINT-OMER-CAPELLE
SAINT-FOLQUIN
VIEILLE-EGLISE
OFFEKERQUE
GUEMPS
SAINTE-MARIE-KERQUE
AUDRUICQ
NORTKERQUE
POLINCOVE
ZUTKERQUE
RUMINGHEM
MUNCQ-NIEURLET
0 1 2 km
MALUS INSTALLATION AGRICOLE CLASSEE A PROXIMITE DU TISSU URBAIN

Carte n°2 :


Dunes de Gravelines
Platier d'Oye et Plage du Fort Vert
OYE-PLAGE
Heronnière de Gravelines
SAINT-OMER-CAPELLE
SAINT-FOLQUIN
OFFEKERQUE
VIEILLE-EGLISE
GUEMPS
SAINTE-MARIE-KERQUE
AUDRUICQ
NORTKERQUE
POLINCOVE
ZUTKERQUE
RUMINGHEM
RECQUES-SUR-HEM
Forêt d'Eperlecques et ses lisières
Le Marais de Warland et les ét
Mont de Guémy
Haute vallée de la Hem entre Audenfort et Nordausques
MALUS ZNIEFF DE TYPE 1 A PROXIMITE DU TISSU URBAIN
0
1
2 km

Carte n°3 :


Oye-Plage
Saint-Omer-Capelle
Saint-Folquin
Vieille-Eglise
Offekerque
Guemps
Sainte-Marie-Kerque
Audruicq
Nortkerque
Polincove
Ruminghem
Zutkerque
Muncq-Nieurlet
Recques-sur-Hem
Légende
PPRI de la vallée de la Hem
Aléa Inondation
Aléa très fort
Aléa fort
Aléa moyen
Aléa faible
Non inondé
Communes de la CCRA
MALUS RISQUE INONDATION

Classement des communes selon les atouts et contraintes :

Classement selon critères pondérés	*Note*	*Pondération*
Saint Folquin	10	2
Vieille Église	10	2
Nortkerque	7	1,7
Nouvelle Église	6	1,6
SMK	4	1,4
Zutkerque	3	1,3
Guemps	2	1,2
Ruminghem	0	1
Offekerque	-1	1
SOC	-1	1
Muncq Nieurlet	-2	1
Recques-sur-Hem	-2	1
Polincove	-3	1

La note obtenue est convertie en pondération, le taux minimal étant fixé à 1 pour ne pas pénaliser outre mesure les communes les moins bien dotées, et pour ne pas engendrer des écarts de besoins trop importants. Il s'agit en effet de répartir de manière relativement équilibrée les logements à produire sur l'ensemble du territoire, sans le scinder en plusieurs entités totalement distinctes. Par exemple, le projet vise à protéger les espaces écologiquement sensibles sans pour autant bloquer tout développement dans les communes concernées.

La pondération est appliquée aux besoins en logements nets, c'est-à-dire le nombre de logements restant à programmer une fois déduits les logements autorisés entre 2011 et 2014, puis depuis 2014 :

		X		A x 568 / 774	
Classement selon critères pondérés	***Note***	***Pondération***	***Besoins nets***	***Application pondération (A)***	***Répartition relative***
Saint Folquin	10	2	**42**	84	**61,6**
Vieille Église	10	2	**79**	158	**115,9**
Nortkerque	7	1,7	**59**	100	**73,6**
Nouvelle Église	6	1,6	**3**	5	**3,5**
SMK	4	1,4	**41**	57	**42,1**
Zutkerque	3	1,3	**64**	83	**61,1**
Guemps	2	1,2	**31**	37	**27,3**
Ruminghem	0	1	**81**	81	**59,4**
Offekerque	-1	1	**11**	11	**8,1**
SOC	-1	1	**62**	62	**45,5**
Muncq Nieurlet	-2	1	**38**	38	**27,9**
Recques-sur-Hem	-2	1	**31**	31	**22,7**
Polincove	-3	1	**26**	26	**19,1**
			568	**774**	**568**

Suite à cette répartition relative, les potentialités restantes en trame urbaine sont déduites pour arriver à un nombre de logements à programmer en extension des zones urbaines existantes :

Classement selon critères pondérés	*Répartition relative*	*Potentialités en trame urbaine*	*Besoins en extension net**	*En surface (en ha)*
Saint Folquin	62	15	**47**	3,1
Vieille Église	116	35	**81**	5,4
Nortkerque	74	16	**58**	3,9
Nouvelle Église	4	5	**0**	0,0
SMK	42	17	**25**	1,7
Zutkerque	61	16	**45**	3,1
Guemps	27	12	**15**	1,0
Ruminghem	59	23	**36**	2,4
Offekerque	8	4	**4**	0,3
SOC	46	7	**39**	2,6
Muncq Nieurlet	28	10	**18**	1,2
Recques-sur-Hem	23	8	**15**	1
Polincove	19	8	**11**	0,7
	569	**166**	**404**	26,4

**Cf. partie « Diagnostic foncier et capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis »,*

Cette surface nette a été réajustée en fonction de plusieurs facteurs :

- Le **seuil** fixé aux environs de **4 ha maximal** en extension pour les 4 communes les mieux notées : il permet d'éviter un impact trop important de l'urbanisation concentré à un seul endroit du territoire. Ainsi, les surfaces accordées à Vieille-Église ont été rebasculées à la commune la mieux notée (Saint-Folquin), et à Nouvelle-Église, qui n'avait aucun besoin en extension à cause d'un développement récent important. Le système de seuil permet aussi de rééquilibrer les quotas de logements entre les communes, pour une meilleure répartition et pour ne pas bloquer totalement le développement de certaines communes. Finalement, une surface **entre 2 et 4 ha** est attribuée aux quatre communes les mieux notées. Pour les autres communes, la surface ne doit pas dépasser **3 ha** en extension et doit permettre la réalisation d'une opération d'ensemble (de préférence plus de 0.7 ha).

- La prise en compte de **certificats d'urbanisme opérationnels positifs**, qui se sont soldés par des permis de construire délivrés suite au diagnostic foncier et à l'analyse des logements autorisés. Pour certaines communes, des dents creuses de plus de 50m de large ont donc été ajoutées et représentent des surfaces « en extension » à prendre en compte. Offekerque compte de nombreux CUb finalement repris en zone U : 2.3 ha en extension de la partie actuellement urbanisée telle qu'elle avait été définie sont finalement prévus au zonage.

- La prise en compte de **la réalité du terrain** et de la faisabilité opérationnelle des projets : les surfaces calculées de manière théorique ont parfois été revues à la hausse ou à la baisse pour que les périmètres d'extension retenus soient cohérents, en termes de forme, de situation et de parcellaire, avec la réalité du terrain. Il s'agit avant tout de permettre des projets cohérents et techniquement réalisables. À Saint-Omer-Capelle, la zone 1AU s'étend sur 3.4 ha en extension de la zone urbaine, au lieu de 2.7 ha initialement prévus.

- La prise en compte des **risques et enjeux environnementaux du territoire**, trop importants pour assurer un développement capable de répondre à l'ensemble des besoins en logements initialement estimés. Par exemple, Recques-sur-Hem et Muncq-Nieurlet sont concernés par des espaces naturels « sensibles » entourant la quasi-totalité de leur tissu urbain existant : ces communes ne peuvent donc envisager un développement de l'urbanisation qu'en limitant au maximum la superficie de leur projet.

De plus, la répartition des besoins en logements doit anticiper le desserrement des ménages, qui devrait être plus ou moins prononcé en fonction de la structure des ménages actuels de chaque commune.

Un système de majoration ou de réduction de la taille des ménages estimée pour 2028 a été mis en place en fonction des tranches d'âges relevées dans chaque commune en 2011 :

- Bonus renouvellement générationnel de **0.1**, qui concerne les communes disposant de plus + de 10% de 74 ans et plus.
- Malus de rythme de décroissance de **-0.1**, qui concerne les communes qui ont une taille des ménages importante, qui de ce fait vont subir un effet de rattrapage (+ de 2,8 personnes par foyer en 2011).

Enfin, *le développement du parc logements devra se faire **en cohérence avec l'organisation urbaine existante**. Le choix des zones de développement passera donc par une réflexion poussée sur les déplacements, la répartition des équipements et l'intégration des nouveaux habitants dans la vie locale.*

Comme expliqué précédemment, les zones d'extension de l'urbanisation ont toutes été choisies à proximité de la centralité de chaque commune.

Par ailleurs, chaque site d'extension a été étudié d'un point de vue des **réseaux**, des **déplacements** (automobile, transports en commun, modes doux), de **l'organisation interne de l'opération**, de **l'orientation des futures constructions**, de **l'intégration paysagère** des futures constructions, du **maintien du système hydrographique**…**etc**.

Dans la plupart des communes, des esquisses d'aménagement ont été réalisées pour aider à visualiser le développement potentiel de chaque site et aider à la décision lorsque des choix s'offraient (densités, mixité, traitement paysager…).

Exemple de Nouvelle-Église : esquisse d'aménagement proposée :



La zone d'extension retenue à Nouvelle-Église se situe en continuité immédiate du tissu urbain existant, à proximité de la centralité, notamment marquée par l'église mais aussi par le projet de renouvellement urbain, qui devrait comprendre des commerces. Une opération récente et encore en cours de construction a été prise en compte au sud de la zone, de manière à ce que la future opération (future zone 1AU) soit raccordée à cette dernière.

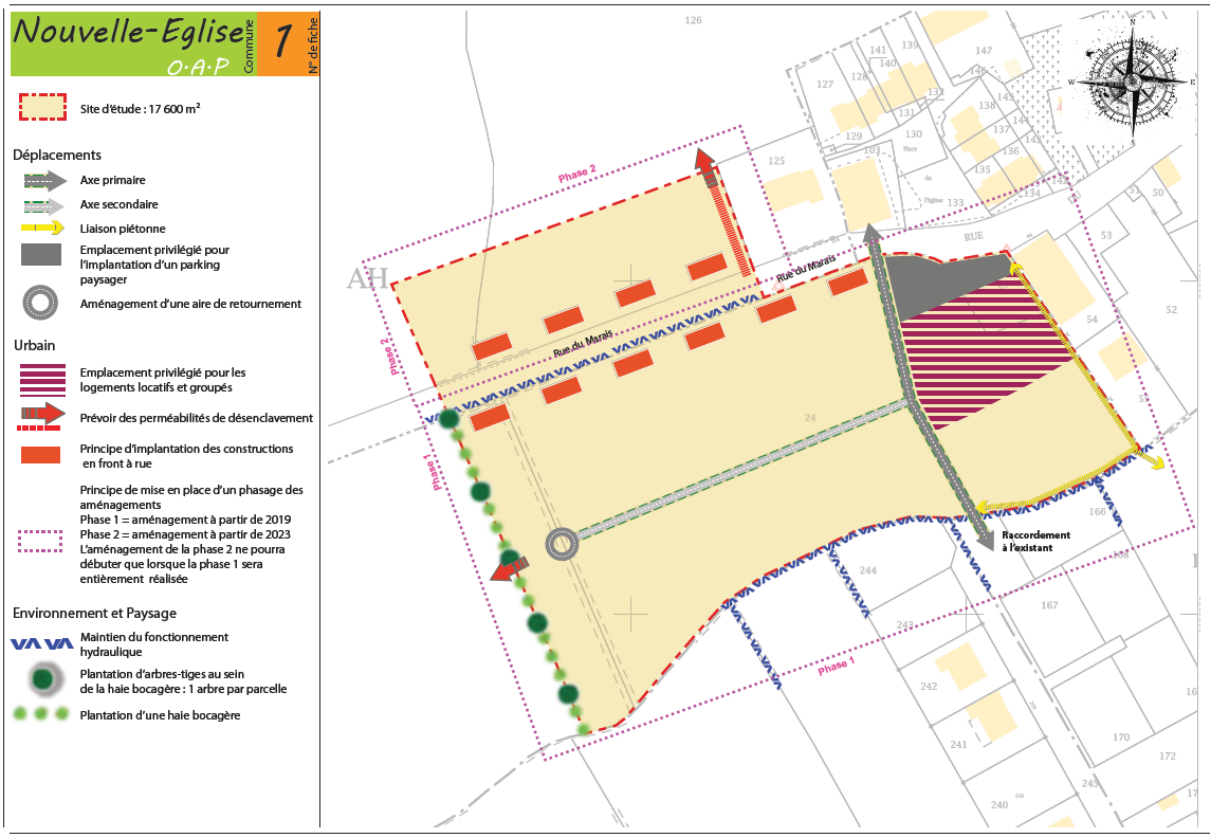
Un bouclage de voirie est également pensé de manière à éviter la création d'impasse et à connecter au mieux les futures constructions au réseau viaire existant. L'OAP ne traduit pas l'obligation d'instaurer un bouclage mais intègre un principe de désenclavement du site, au cas où une deuxième extension serait programmée, à plus long terme.

Le site étant situé en entrée de ville, un traitement paysager est proposé de manière à limiter au mieux l'impact visuel des futures constructions. La mixité sociale et l'intégration de formes d'habitats groupés et locatifs est également prévu sur une partie du site.

L'OAP reprend également un principe d'implantation des constructions en front à rue (non visible sur l'esquisse), permettant de tourner les futures habitations vers l'existant et de ne pas « enclaver » les futures constructions. Cette orientation vise également à instaurer à la rue du Marais un aspect de « rue » et non plus de route : la perception de l'espace urbain (ou entrée d'agglomération) y sera alors favorisée.

Enfin, une deuxième phase est prévue au nord de la rue du Marais. Elle ne pourra être aménagée qu'à partir de 2023. Le phasage répond à une volonté d'équilibrer dans le temps l'arrivée de nouveaux habitants, et de ne pas créer de déséquilibre dans la fréquentation des équipements (scolaires notamment).

Schéma d'OAP de Nouvelle-Église :



Exemple de Ruminghem :



La zone d'extension retenue pour développer de nouveaux logements est située à proximité immédiate de la centralité. La localisation a notamment été choisie en fonction des contraintes environnementales et hydrographiques de la commune, mais aussi en fonction de l'impact sur le paysage. Une esquisse d'aménagement a été proposée, intégrant un bouclage de voirie permettant de raccorder la future opération au chemin de l'église et au lotissement situé en face. Ce principe est repris au sein de l'OAP.

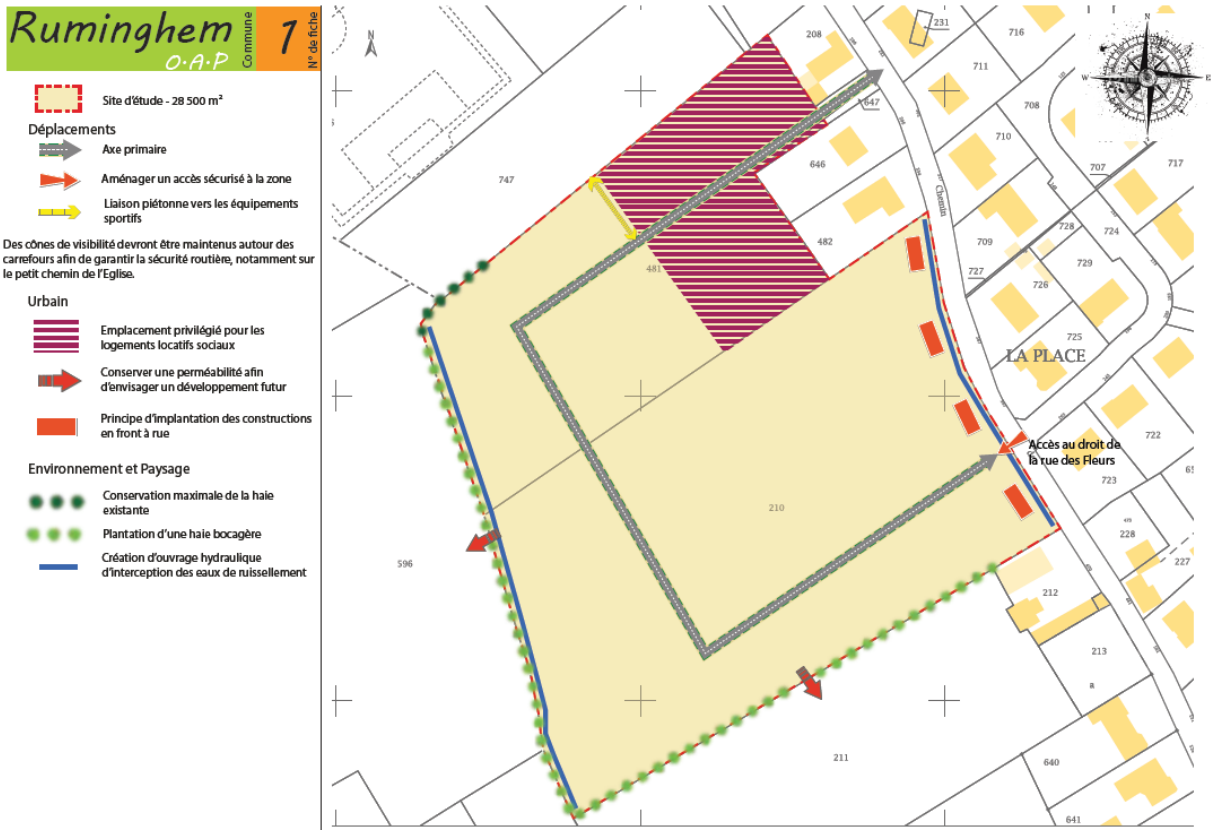
Pour anticiper un éventuel développement à plus long terme, l'OAP reprend le principe de « conserver une perméabilité ». Ce principe permettra de ne pas enclaver la zone, et d'assurer des connexions avec l'existant mais aussi avec ce qui pourrait être développé par la suite.

Un principe de création d'une liaison piétonne vers les équipements sportifs voisins favorisera la fréquentation de ces espaces par les futurs habitants et leur intégration à la vie du village.

La mixité sociale et de typologie de logements se traduit dans l'OAP par l'intégration d'un site privilégié pour l'implantation de logements locatifs sociaux.

Un principe d'implantation des constructions en front à rue, le long de la rue existante, permettra également de tourner l'organisation de la zone sur l'existant et de la faire fonctionner non pas en autonomie, mais en cohérence avec les milieux urbains environnants.

Schéma d'OAP de Ruminghem :



Un seuil maximal d'extension de l'urbanisation par commune a été défini pour répartir l'impact que peut avoir l'urbanisation des terres agricoles ou naturelles et pour assurer un développement plus équilibré sur l'ensemble du territoire. Les surfaces en extension sur les 13 communes rurales ne dépassent pas 4.1 ha : la commune ayant le plus de surface ouverte à l'urbanisation est Saint-Folquin, à 4.1 ha en extension.

c. *Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement*

Afin d'assurer une gestion économe de l'espace et de limiter la consommation de terres agricoles ou naturelles, ***la mobilisation optimale du foncier disponible en tissu urbain existant*** *(dents creuses, cœurs d'îlot et espaces délaissés)* ***doit être engagée en priorité****. Des OAP pourront être mises en place pour assurer une mobilisation optimale du foncier disponible en trame urbaine.*

Les sites potentiels de renouvellement urbain identifiés dans le diagnostic foncier ont été pris en compte dans le calcul des besoins en logement : les logements potentiellement constructibles sur ces sites ont été pris en compte dans le nombre de potentiels fonciers en trame urbaine. Ils ont donc été déduits des besoins en logements à prévoir en extension.

2. *Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers*

a. *La consommation d'espace engendrée sur la période précédente*

L'analyse de la consommation foncière a été réalisée d'après une comparaison entre les photographies aériennes de 2000 et celles de 2015, ajustée en fonction des constructions plus récentes. Les cartes réalisées distinguent les parcelles construites ou artificialisées depuis 2000 pour de la vocation mixte ou d'habitat, de celles à vocation d'activités économiques (activité agricole comprise).

Au total, 186 hectares ont été consommés pour de l'habitat (ou vocation mixte), et 15 ha pour de l'activité économique.

Les cartographies illustrant la consommation d'espace par commune figurent en annexe du présent rapport de présentation.

b. *Tableau des surfaces du PLUi*[c]

1AU	34,3	1AU	94,57
1AUeb et 1AUecb	45,37		
1AUh	0		
1AUpm et 1AUpm1	14,2		
2AU	1,64	2AU	12,57
2AUt	10,84		
UA	46,18	U	1182,6
UB	449,63		
UC	533,36		
UCr	15,15		
UE	51,43		
UEa	3,03		
UEc	5,76		
UH	67,57		
UT	10,92		
A	15 704,17	A	17 045,37
Ac	739,53		
Aczh	71,24		
Ae	15,1		
An	6,46		
Azh	507,99		
N	2512,55	N	3809,6
Nc	16,39		
Ncg	0,42		
Nd	16,57		
Ndzh	6,27		
Ne	0,82		
Ng	38,83		
Nl	1,93		
Nm	293,57		
Npc	0		

[c] Mis à jour suite à la procédure de modification n° 7 de droit commun du PLUi

Np	0		
Nr	146,9		
Nrc	322,5		
Ns	1,18		
Nt	17,26		
Ntc	6,09		
Nzh	717,1		

3. *La pérennisation et le développement des équipements*

a. *La recherche d'une mixité fonctionnelle des tissus urbains*

En termes d'équipements, le PADD vise à permettre une mixité fonctionnelle des tissus urbains pour limiter la dépendance automobile des habitants et réduire l'utilisation de l'automobile. Le projet répond à cet objectif par un règlement qui autorise, au sein des zones UA, UB et UC, en plus des habitations :

- les commerces et activités de service,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

De plus, le zonage délimite des zones UH, spécifiquement destinées à l'accueil et au développement des équipements. Des emplacements réservés ont également été mis en place en vue de réaliser des équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Par exemple, à Audruicq, un emplacement réservé et une zone UH ont été intégrés au zonage pour permettre la réalisation d'une caserne de pompiers et de logements de fonction :



4	Caserne de pompiers, avec logements	1.23	Commune

- Des emplacements réservés pour l'extension de cimetière ont également été intégrés aux zonages, à Audruicq, à Nouvelle-Église, Sainte-Marie-Kerque, Saint-Folquin…

- Vieille-Église a intégré un emplacement réservé d'équipements publics liés à la sécherie (parking…).[c]

[c] Mis à jour suite à la procédure de modification n° 7 de droit commun du PLUi- suppression de l'emplacement réservé pour la création d'une salle des fêtes et de ses abords .

b. *Concourir au maintien des équipements scolaires et favoriser une offre de santé de proximité*

Audruicq et Oye-Plage sont considérés comme des pôles d'équipements majeurs du territoire. Ces communes pôles devront mettre en place une stratégie foncière adaptée pour l'accueil de nouveaux équipements et le développement des équipements existants.

Les potentialités foncières présentes dans les centralités secondaires et « rurales » pourront être mobilisées pour l'aménagement de nouveaux projets d'équipement santé. Par exemple, Audruicq et Oye-Plage envisagent la création d'un pôle de santé et d'une maison de santé, qu'il sera important de prévoir au niveau des pièces règlementaires du PLUi. Un projet de cabinet médical est également prévu à Nouvelle-Église.

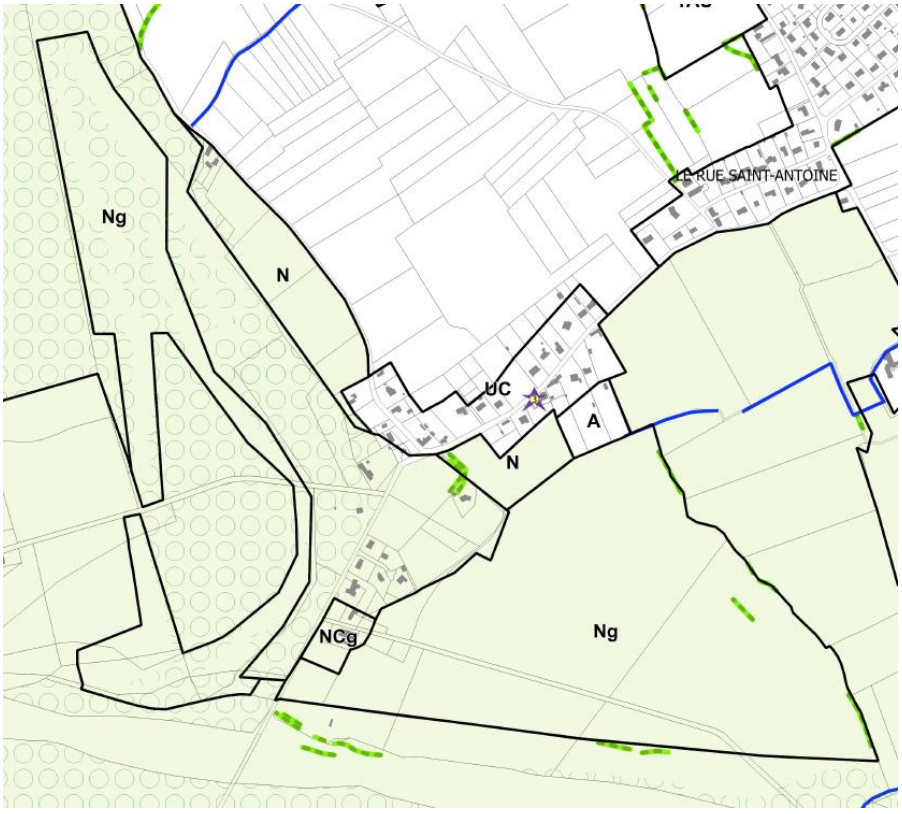
Chaque commune souhaite conserver ses équipements scolaires et les pérenniser. Les futurs logements construits devront en partie répondre à cette volonté d'attirer ou de maintenir en place des familles (couples avec enfants). La baisse des effectifs scolaires enregistrée dans certaines communes a été prise en compte dans la répartition du nombre de logements.

L'accès aux équipements de santé doit également être permis et amélioré sur l'ensemble du territoire, grâce à des moyens de transports collectifs qui relient les centres-bourgs aux grands équipements médicaux tels que le centre hospitalier de Calais. Un équipement de santé est programmé en zone UB à Audruicq et un second à Nouvelle-Église en centre-bourg.

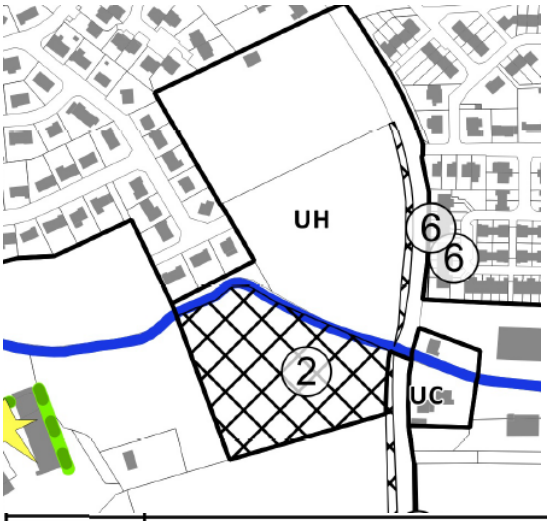
Enfin, les équipements sportifs et de loisir, tels que le golf de Ruminghem, devront être préservés et pérennisés.

Le golf de Ruminghem est classé en secteur Ng (Naturel golf).

Extrait du zonage de Ruminghem :



D’autres équipements de sport et loisir sont envisagés sur le territoire, et prévu au zonage par des emplacements réservés, notamment à Oye-Plage, où a intégré un emplacement réservé pour la réalisation d’un équipement sportif de plein-air, dans le prolongement de la zone de sport existante :



2	Equipement sportif de plein air	1.36	Commune

c. *Faire de la couverture numérique du territoire un objectif prioritaire*

La couverture ADSL est globalement très bonne. En revanche, quelques communes restent peu couvertes, comme Offekerque, Saint-Folquin, Sainte-Marie-Kerque, Zutkerque, Muncq-Nieurlet et Recques-sur-Hem. Il s’agit d’améliorer la couverture numérique sur l’ensemble des territoires urbanisés. De plus, l’amélioration de la couverture numérique (et notamment l’accès à la fibre optique) devra être menée prioritairement au niveau des zones d’activités, pour permettre le développement économique du territoire, notamment dans le parc intercommunal des Deux Églises. Le règlement du PLUi permettra d’instaurer des obligations en matière d’infrastructures et de réseaux de communications électroniques, et notamment en matière de fibre optique.

Le règlement répond à cet objectif en imposant, pour les zones urbaines et à urbaniser, que « *pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique* ».

Un développement de l’assainissement collectif serait à prévoir, surtout sur la partie sud du territoire.

Enfin, la capacité des Stations d’Épuration sera à évaluer pour étudier la faisabilité des futurs projets d’aménagement.

La justification de la capacité des stations d’épuration figure dans la partie « incidence sur l’environnement ».

d. *Développer les réseaux d’énergie*

Un développement de l’assainissement collectif serait à prévoir, surtout sur la partie sud du territoire.

Enfin, la capacité des Stations d’Épuration sera à évaluer pour étudier la faisabilité des futurs projets d’aménagement.

Le projet encourage le développement des réseaux d’énergie, que ce soit dans le cadre de nouvelles opérations d’aménagement mais aussi dans la recherche d’une amélioration énergétique du parc existant. Les formes d’habitat passif ou à énergie positive, les réseaux de chaleurs, la production d’énergie renouvelable seront, par exemple, à développer. Il s’agit de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

4. *Développer un parc logements en réponse aux enjeux de développement durable du territoire*

a. *Développer des logements adaptés aux nouvelles structures de population*

Le PADD encourage à la construction de plus petites typologies de logements, visant à répondre au phénomène de desserrement des ménages, sur un territoire qui a aujourd'hui une offre en logements beaucoup plus fournie en T5 et + (plus de 65% du parc dans la plupart des communes). En effet, il est important d'appuyer le développement de logements de taille intermédiaire et de petite taille, pour permettre aux ménages en place de retrouver un logement plus adapté à leur mode de vie sur le territoire.

Le PADD prévoit également de conforter l'offre en logements collectifs à Audruicq et Oye-Plage, où sont concentrés la plupart des équipements, services et commerces de proximité du territoire.

Pour cela, et pour répondre aux objectifs chiffrés du SCoT, les OAP et le règlement imposent, pour chaque opération de plus de 10 logements, la réalisation de :

- 20% de logements de type Habitat groupé, intermédiaire ou collectif sur les communes rurales ;
- 40% sur Audruicq et Oye-Plage.

En plus de ces règles générales, Vieille-Église impose que la taille des logements à programmer n'excède pas le T3, pour assurer la réalisation de logements de petites tailles.

Nouvelle-Église, et Muncq-Nieurlet ont un taux d'appartements élevé ou une part de logements de grande taille plus faible. Ces communes devront donc tendre à conserver un équilibre dans les typologies de logements.

Sur la zone 1AU de Muncq-Nieurlet, 10 logements sont à prévoir, donc aucun logement de type habitat groupé, intermédiaire ou collectif n'y est imposé. A Nouvelle-Église, l'OAP impose la réalisation de 20% de logements groupés et 15% de logements locatifs.

Par ailleurs, le développement de logements locatifs sera à privilégier sur les communes qui subissent une baisse des effectifs scolaires, de manière à faciliter la rotation des ménages au sein du parc et à attirer de nouvelles familles (couples avec enfants).

Pour les opérations de plus de 20 logements, 15% de logements locatifs sociaux sont à programmer au minimum.

b. *Équilibrer l'offre en logements sociaux*

Le parc HLM est en grande partie concentré sur Audruicq, Oye-Plage, Nortkerque, Offekerque et Saint-Omer-Capelle.

Le PADD vise à développer le parc de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire :

Un objectif de mixité sociale sera attendu sur l'ensemble du territoire. Pour rééquilibrer l'offre en logements sociaux, il sera nécessaire d'axer le développement sur des territoires peu pourvus en offre sociale et à proximité des commerces, services, équipements et transports en commun. Audruicq et Oye-Plage devront répondre à l'objectif de l'article 55 de la loi SRU (20% de logements sociaux minimum) et prévoir un rattrapage le cas échéant.

La mixité sociale passe également par la production de logements diversifiés (location, accession, typologies variées…) pour offrir aux habitants la possibilité d'effectuer un parcours résidentiel complet

sur le même territoire. En ce sens, le projet vise à rééquilibrer géographiquement les formes d'habitat et créer une offre adaptée pour retenir et attirer de jeunes actifs et les classes moyennes/supérieures.

Il faut :

- *Promouvoir l'accession à la propriété dans les secteurs à forte occupation locative et inversement.*
- *Viser les types de logements qui répondent à la baisse de la taille des ménages.*
- *De manière générale, répondre aux besoins de la population.*

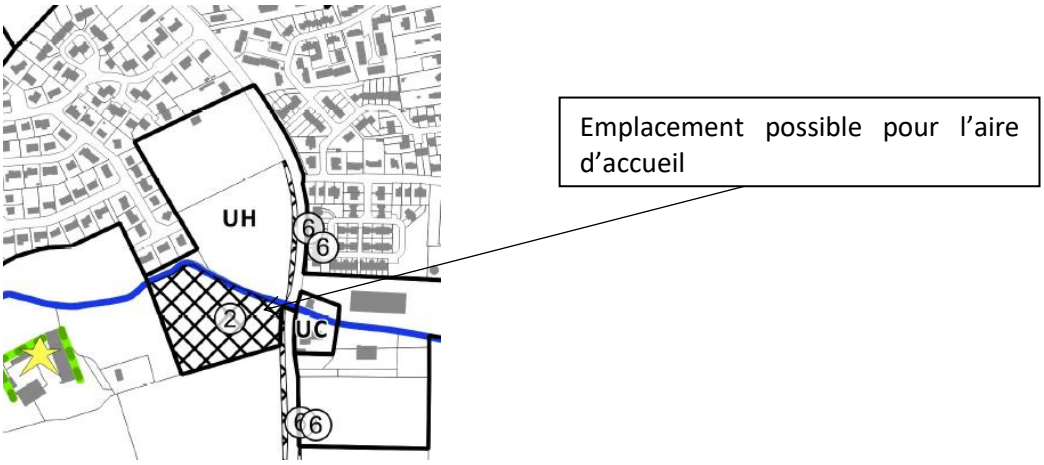
Les OAP et le règlement permettront l'atteinte des objectifs de développement du parc de logements locatifs sociaux en imposant la réalisation de 15% de LLS pour toute opération de plus de 20 logements.

Les OAP fixent, pour certaines communes, des objectifs renforcés de programmation de logements locatifs sociaux. A Polincove, 40% de logements locatifs sociaux au minimum devra être prévu, et 25% à Ruminghem.

De plus, les OAP fixent, pour certaines communes, des objectifs d'accession sociale à la propriété : 10% minimum de primo accession seront à prévoir à Nortkerque, 25% à Ruminghem, et 20% à Polincove.

c. *Prévoir l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage*

Un terrain sur la commune de Oye-Plage, propriété communale, pourra accueillir une aire d'accueil des gens du voyage, à proximité des équipements sportifs.



5. *Politique en matière de transports et déplacements*

a. *Proposer des alternatives à l'usage de la voiture*

Le diagnostic a révélé une dépendance automobile accrue, qui laisse à comprendre que l'empreinte de l'automobile sur le territoire l'est aussi. Le PADD intègre alors des objectifs visant à réduire cette dépendance automobile et l'impact de la voiture sur le cadre de vie :

Pour limiter l'impact de l'automobile sur le territoire et surtout en milieu urbain, en termes de pollution, de nuisances sonores et visuelles, d'insécurité pour les piétons et cyclistes et de consommation d'espace, il est important de ***favoriser l'utilisation des modes de transport alternatifs : bus, train, vélo, marche à pied****.*

i. Favoriser l'accès à la gare et aux haltes ferroviaires pour faciliter l'usage du train

La gare d'Audruicq et les haltes ferroviaires de Nortkerque, Ruminghem et Ardres (proximité immédiate de Guemps) sont des atouts pour la mobilité des habitants, et surtout pour les déplacements longs. Le mode ferré permet aux habitants de rejoindre facilement Hazebrouck, Calais, Lille, Arras ou encore Dunkerque. Toutefois, celui-ci n'est que très peu utilisé par les habitants.

La gare d'Audruicq est identifiée par le SCoT comme potentiel multimodal gare « 2 modes ». La création d'un plus grand nombre de places de stationnement automobile et cyclable à proximité de la gare participerait à augmenter l'utilisation du train.

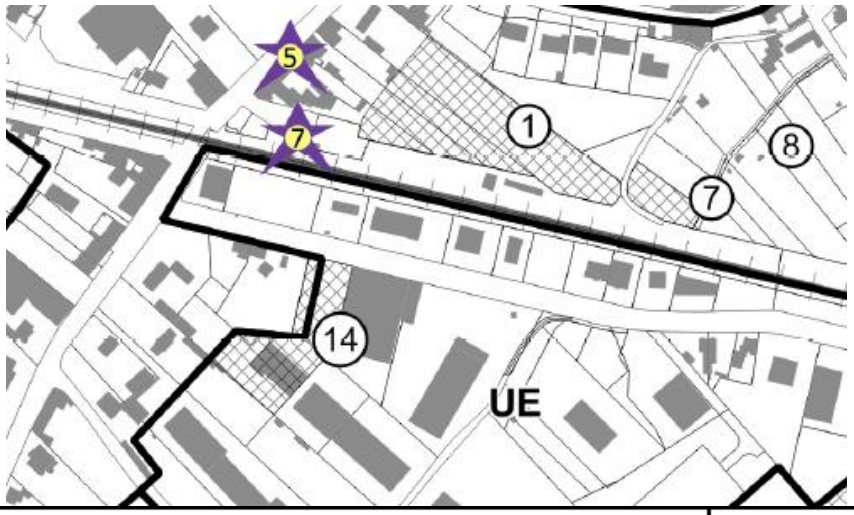
Le PADD encourage à *l'optimisation du stationnement automobile et cyclable aux abords de la gare d'Audruicq ou la création d'une aire de covoiturage pour faciliter et donc augmenter l'usage du train.*

La quasi-totalité de la ville d'Audruicq se situe dans la zone d'accessibilité piétonne de moins de 15 minutes depuis la gare. La majeure partie des habitants peuvent donc aisément bénéficier de ce mode de transport pour aller travailler. Valoriser les liaisons douces d'accès à la gare peut donc participer à rendre l'usage du train plus attractif.

*De manière générale, l'**accès piéton et cyclable aux gares ou haltes ferroviaires devra être encouragé** pour limiter la circulation automobile en milieu urbain et pour attirer davantage d'utilisateurs potentiels du train : les jeunes sans permis ou personnes à mobilité réduite par exemple.*

Le plan de zonage reprend des emplacements réservés prévus pour l'aménagement de parkings, aux abords de la gare d'Audruicq. Des emplacements réservés sont également prévus pour la création de chemins piétons, permettant de mieux relier la rue de la Fontaine à la gare.

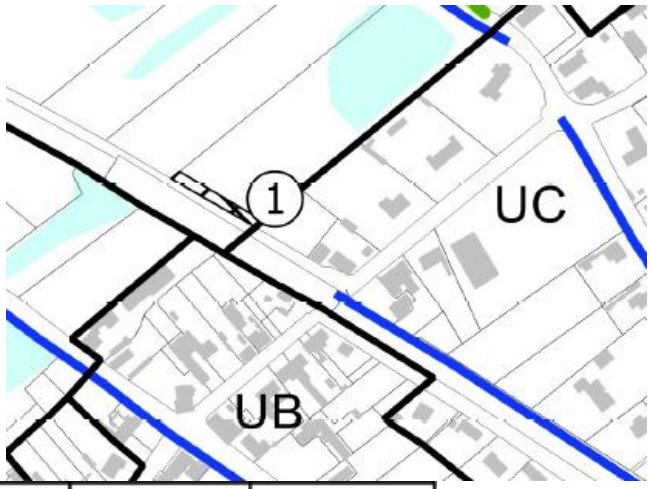
Extrait du zonage d'Audruicq :



1	Parking	0.64	Commune
15	Parking	0.4	Commune
7	Chemin piéton	0.09	Commune
8	Chemin piéton	0.03	Commune

Un emplacement réservé pour la création de stationnement est également prévu à proximité immédiate de la halte ferroviaire de Ruminghem.

Extrait du zonage de Ruminghem :

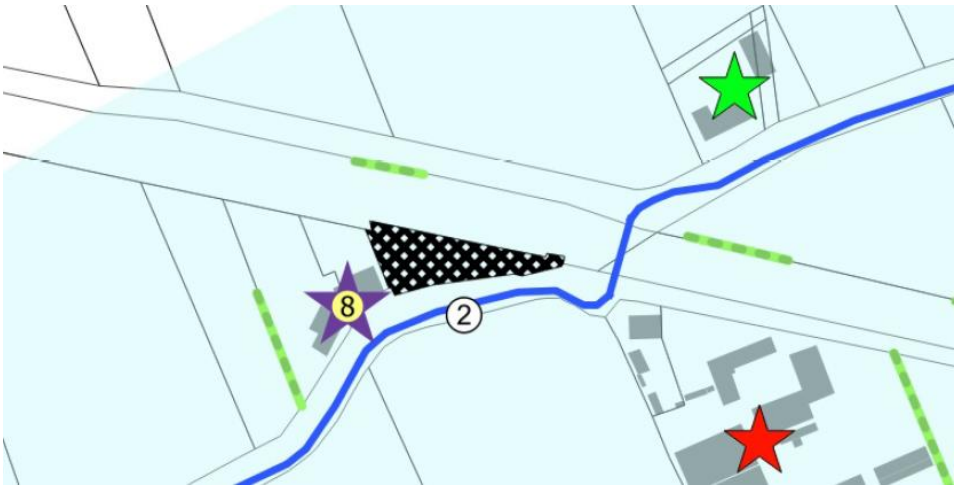


1	stationnement	0.03	Commune

Enfin, la desserte par le train de Nortkerque s'avère moins accessible à pied depuis le centre bourg. En effet, peu de zones sont desservies à pied en moins de 15 minutes de la halte ferroviaire et les habitants peuvent donc plus facilement rejoindre cette halte en voiture ou à vélo. La création de stationnements automobile et cyclable à proximité de la halte ferroviaire participerait à intensifier l'utilisation de ce mode de transport, que ce soit pour les habitants de Nortkerque, mais également pour ceux des communes limitrophes, notamment Guemps.

Un emplacement réservé est prévu à Nortkerque pour la création ou l'extension du parking de la halte ferroviaire, dans le but de conforter l'utilisation du train depuis cette halte, qui n'est pas facilement accessible à pied depuis le centre-bourg.

Extrait du zonage de Nortkerque :



2	Parking halte ferroviaire	0.08	Commune

ii. Développer la pratique du covoiturage

Le territoire de la CCRA étant en grande partie marqué par la ruralité et parsemé de centralités rurales ou urbaines, de hameaux et d'habitat isolé, le mode automobile parait être le mieux adapté aux déplacements des habitants, qu'ils soient courts ou longs. Ce constat est appuyé par la part modale de l'automobile dans les déplacements domicile-travail, qui est de loin la plus élevée.

Toutefois, la volonté de réduire l'impact automobile sur le territoire revient à en limiter l'usage. *Pour cela, le PADD vise à rationaliser les transports automobiles par le déploiement du covoiturage. Ainsi, des aires de covoiturage (espaces de stationnement et de rencontre entre covoitureurs) présentes sur le territoire, notamment à proximité des entrées d'autoroute, sont à valoriser par le biais d'une communication efficace (sur Saint-Folquin et Nouvelle-Église). Leur extension pourra être envisagée et prévue par les outils règlementaires du PLUi.*

D'autres aires de covoiturage pourront être créées par le biais d'outils de maitrise foncière du PLUi (mise en place d'emplacements réservés notamment), en priorité à proximité des échangeurs de l'A16 et de l'A26 et des points majeurs de desserte en transport en commun, notamment la gare d'Audruicq. Une aire de covoiturage pourrait également être encouragée pour les trajets en direction de l'Audomarois, qui sont nombreux quotidiennement.

La création d'aires de covoiturage est prévue au sein des zonages d'Audruicq, de Saint-Folquin et de Nortkerque, qui intègrent des emplacements réservés spécifiques.

De plus, l'OAP réalisée sur le Parc d'activité de la Porte d'Opale, à Nouvelle-Église, prévoit un emplacement privilégié pour la préservation et l'extension de l'aire de covoiturage.

iii. *Concourir au développement de l'usage utilitaire du vélo*

Pour réduire la dépendance automobile et son usage, la mobilité douce doit devenir plus répandue. Pour cela, elle doit être encouragée. Le PADD vise ainsi à compléter le maillage doux (bandes cyclables, trottoirs, pistes cyclables), notamment sur les axes qu'il définit comme stratégique pour la mobilité quotidienne :

- L'axe Audruicq - Nouvelle-Église et Nouvelle-Église – Oye-Plage est particulièrement intéressant à développer. De plus, les liaisons Nortkerque-Audruicq, Polincove-Audruicq et Zutkerque-Audruicq seraient à développer pour rendre plus attractifs les modes doux et limiter l'usage de la voiture pour ces trajets courts (3km entre Zutkerque et Audruicq soit 10 minutes en vélo, 3km entre Audruicq et Polincove soit 12 minutes et 4 km entre Nortkerque et Audruicq soit 12 minutes en vélo).

Pour cela, l'OAP de la zone 1AUE, du Parc d'activités de la Porte d'Opale à Nouvelle-Église, prévoit :

> Le raccordement à la RD219 sera aménagé en double-sens de circulation et sera adapté à l'ensemble des usagers de la zone (piétons, véhicules motorisés, cycles,...). Ainsi, la zone sera connectée à la piste cyclable permettant de rejoindre Audruicq.

Le Conseil Départemental est en cours de réflexion sur le déploiement de véloroutes voies vertes, qui traverseraient le territoire intercommunal.

b. *Permettre une intégration qualitative et sécurisée des axes routiers et ferrés*

Le territoire est traversé à plusieurs endroits par des axes autoroutiers et ferrés majeurs, qui ont peu de points de franchissement et qui créent donc des coupures considérables, que ce soit en milieu agricole mais également en milieu urbain.

Ces coupures peuvent avoir un impact négatif sur l'activité agricole, sur l'organisation des tissus urbains concernés et sur le cadre de vie des riverains.

- ***La voie ferrée*** *qui traverse le sud du territoire en passant par Audruicq, Nortkerque et Ruminghem, tend à créer des enclaves à l'activité agricole (plus particulièrement à Audruicq, Nortkerque et Ruminghem) qu'il sera important de prendre en compte, en assurant la préservation de voies d'accès suffisantes depuis le tissu urbain vers ces terres agricoles.*

Les plans de zonage assurent la préservation d'accès vers les terres agricoles enclavées entre la voie ferrée et les tissus urbains. Par exemple, à Ruminghem, de nombreuses dents creuses sont reprises en zone Nzh, au sein desquelles aucune construction ne pourra obstruer l'accès aux champs ou prairies.

Extrait du zonage de Ruminghem :



- ***La voie ferrée*** *qui traverse d'Est en Ouest le sud du territoire en passant par Recques-sur-Hem et Muncq-Nieurlet passe à proximité des tissus urbains de ces deux communes et peut générer des nuisances sonores importantes pour les riverains. Les futurs projets de constructions, s'ils sont envisagés à proximité de la voie ferrée, devront intégrer des solutions acoustiques pour garantir un cadre de vie agréables aux futurs habitants.*

Finalement, aucun projet de construction n'est prévu à proximité de la voie ferrée sur ces communes.

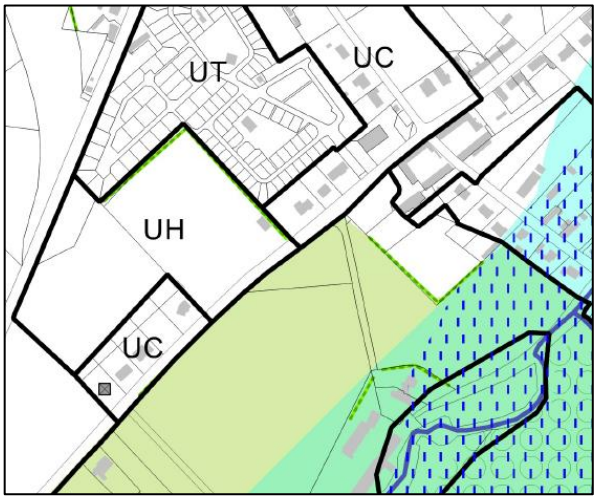
c. *Soigner les entrées sur le territoire*

Des points d'entrée majeurs du territoire sont ciblés aux échangeurs autoroutiers et sur les axes routiers principaux qui relient le territoire à l'extérieur.

L'échangeur de l'A26 ne se situe pas sur le territoire mais les flux de personnes arrivant de cet axe empruntent la RD217 et arrivent en premier lieu au sud-ouest de Recques-sur-Hem. L'entrée de ville de cette commune, par le sud-ouest, est donc importante à valoriser. Il en est de même pour l'entrée de ville de Polincove, qui constitue le deuxième point marquant du territoire depuis l'A26.

A Recques-sur-Hem, l'entrée d'agglomération depuis le sud-ouest sera préservée par le cœur de nature du SCoT, repris au plan de zonage : la partie droite de la route, en entrant dans la commune, sera donc inconstructible.





Les deux autres points d'entrée majeurs sont situés au niveau des échangeurs de l'A16, à Nouvelle-Église et Saint-Folquin.

L'entrée nord du centre-bourg de Nouvelle-Église est à soigner particulièrement. En particulier, la parcelle cadastrée AH 8, située à l'entrée nord du centre-bourg, comporte une construction délabrée. La Commune a fait appel à l'Établissement Public Foncier afin d'assurer le portage foncier sur ce terrain, en vue de réaliser une opération de renouvellement urbain qui contribuera à améliorer la qualité de l'entrée de la Commune[1].

A Nouvelle-Église, l'OAP de la zone 1AUE, du parc d'activités de la Porte d'Opale, intègre des principes d'aménagement de franges paysagères en bordure nord et est de la zone :

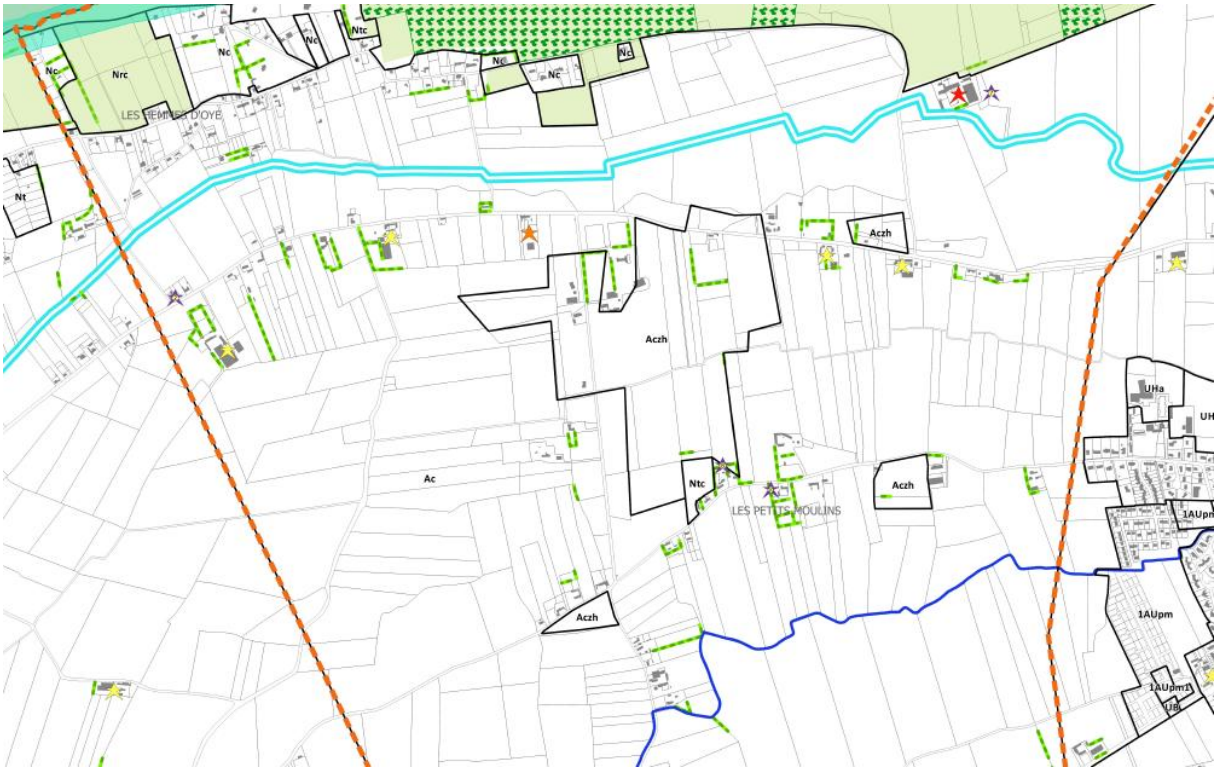
[1] Complément apporté suite à la modification simplifiée n°1 du PLUi.



Aménager une frange paysagère au sein de la bande d'inconstructibilité et conserver au maximum les végétaux en place sur les limites

L'entrée de territoire sur la RD940 en direction de Oye-Plage est également à prendre en compte car c'est la principale voie d'entrée depuis l'échangeur de l'A16 de Guemps. La valorisation du territoire à travers cet axe routier représente un enjeu d'autant plus important que le relief plat à cet endroit laisse de vastes perspectives sur le paysage de la CCRA.

Cette portion du territoire est située dans la coupure d'urbanisation au titre de la loi littoral, définie dans le SCoT et reprise au plan de zonage de Oye-Plage :



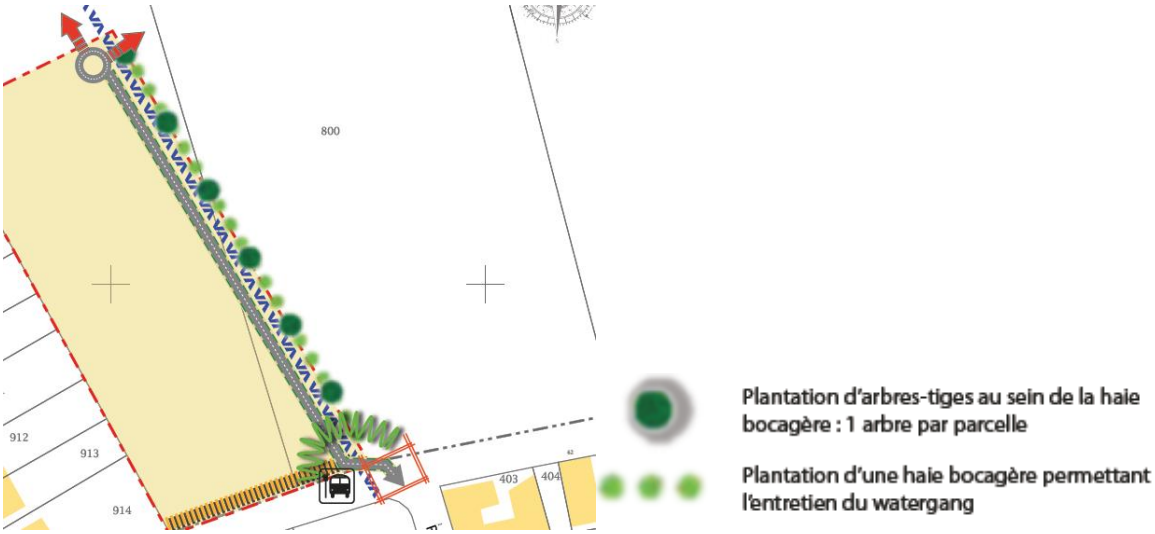
Coupure d'urbanisation au titre de la loi Littoral

d. *Des entrées de ville à valoriser*

En plus des axes majeurs comme vitrine du territoire, chaque entrée d'agglomération (tissu urbain principal de chaque commune) joue un rôle dans la perception que l'on peut avoir d'une commune. En termes d'urbanisme, l'entrée de ville constitue une transition entre « route » et « rue ». Le passage de la circulation automobile à 50 km/heure en est un marqueur concret mais ne suffit pas toujours à générer un changement de comportement des automobilistes. *Il est donc important que les entrées de ville marquent nettement cette transition entre espace « rural » et espace « urbain », grâce à une signalétique adaptée, à un changement de revêtement de sol, à un traitement paysager ou un aménagement piéton ou cyclable à ses abords, ou encore à un rétrécissement de la voirie…*

Pour répondre à cet objectif, certaines OAP intègrent des principes de traitement végétalisés des franges des futurs projets d'aménagement, de manière à atténuer l'impact visuel que pourraient avoir les futures constructions sur l'entrée de ville. Ainsi, la création d'écrans de verdure participera à valoriser l'image de la commune tout en garantissant une intégration qualitative des futurs projets.

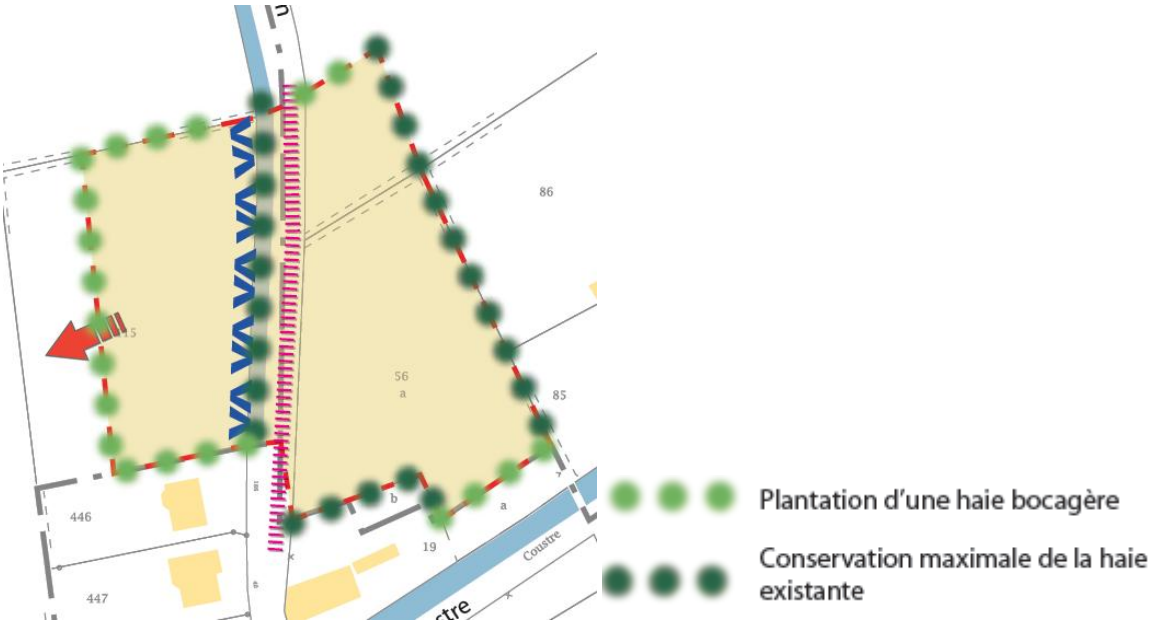
A Muncq-Nieurlet, l'OAP impose la plantation d'arbres de haute tige et d'une haie bocagère :



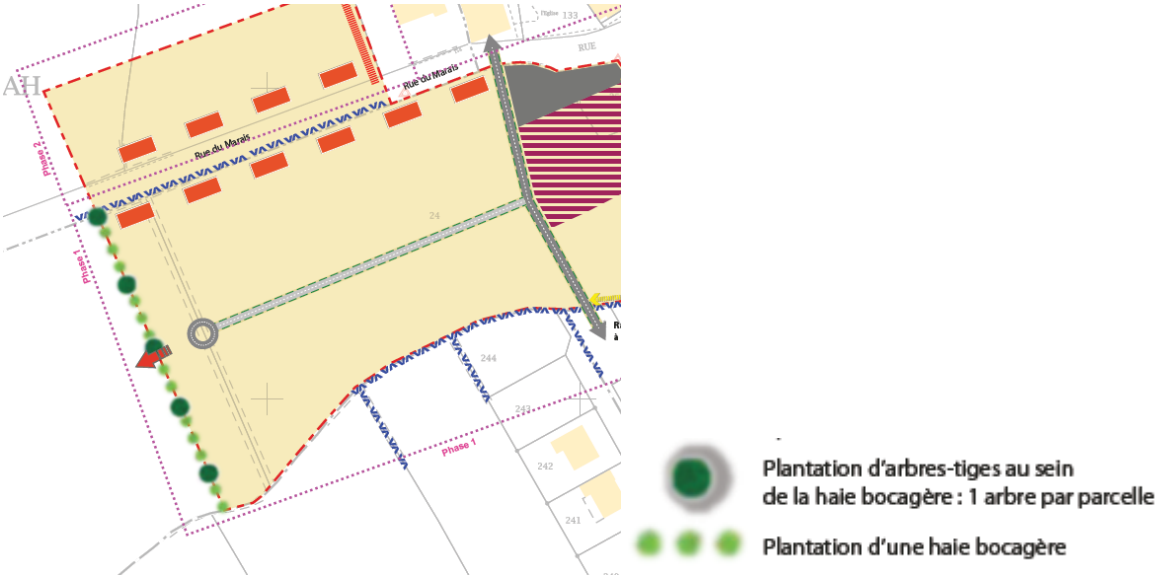
Il en est de même sur la zone 1AU de Vieille-Église :



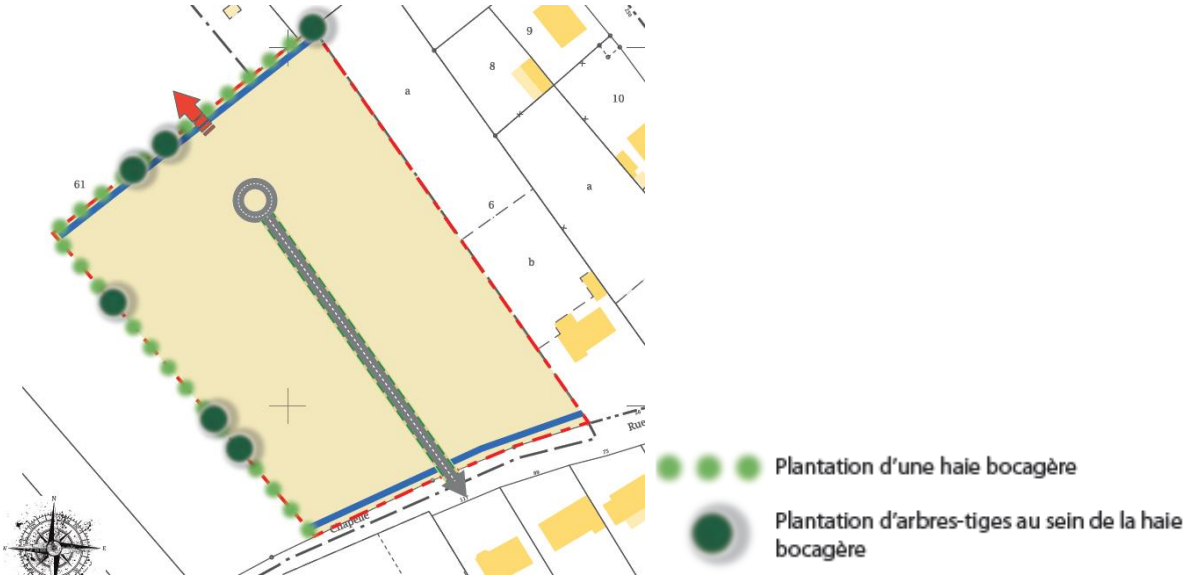
A Saint-Folquin, l'aménagement d'une des zones 1AU, située en entrée de ville depuis le nord de la commune, devra intégré, suivant l'OAP, la plantation d'une haie bocagère et la conservation maximale de la haie existante :



A Nouvelle-Église, la zone 1AU doit également prévoir sur la frange ouest de la zone, la plantation d'arbres-tiges et d'une haie bocagère :



Enfin, à Polincove, l'OAP réalisée sur la zone 1AU reprend les mêmes principes de plantation d'une haie bocagère accompagnée d'arbres-tiges pour atténuer l'impact visuel des futures constructions en entrée de ville :



6. *Politique en matière d'attractivité économique*

a. *Projeter le développement d'une zone d'activités intercommunale*

Le SCOT précise que des pôles d'activités, représentés sur la cartographie du SCOT en page 11 du DOO, peuvent être créés, ce qui est le cas de du Parc d'Activités Communautaire, situé sur Nouvelle-Église. Ainsi, le PADD prévoit la réalisation de ce parc d'activité d'ampleur intercommunale :

Le pôle d'activités des Deux Églises (ou Parc de la Porte d'Opale) *envisagé à Nouvelle-Église devra être anticipé en termes :*

- de consommation foncière : des règles pour limiter l'imperméabilisation des sols devront être prévues à travers le règlement ou les OAP.

Le règlement de la zone 1AUeb (définie pour la réalisation de ce parc d'activités) prévoit que 10% de la superficie de chaque terrain soit laissés libres de construction, plantés ou engazonnés. De plus, l'OAP prévoit que la frange ouest soit aménagée en « zone humide » d'au moins 25m de large, permettant la conservation et la renaturation de cet espace bénéficiant à la Trame verte et bleue et favorisant les continuités écologiques. De plus, l'OAP prévoit que les espaces de stationnement soient perméables, pour faciliter l'écoulement des eaux au sein de la zone.

- de connexions avec les tissus urbains environnant : il s'agira d'anticiper l'augmentation des flux automobiles en convergence du site en permettant le déploiement de modes de transports alternatifs (desserte par le bus, aires de covoiturage, liaisons piétonnes et cyclables…).

L'OAP prévoit l'extension de l'aire de covoiturage existante au nord-est de la zone. De plus, l'OAP impose que le raccordement à la RD219 soit adapté à l'ensemble des usagers de la zone (piétons, véhicules motorisés, cycles…). La zone sera ainsi connectée à la piste cyclable permettant de rejoindre Audruicq. Cette orientation permettra de sécuriser et donc de favoriser l'usage des modes doux plutôt que de la voiture.

- d'insertion paysagère, en règlementant par exemple l'aspect des constructions et leur hauteur maximale autorisée et en imposant des linéaires d'arbres ou de haie pour favoriser la transition avec les espaces agricoles ou naturels alentours.

Pour cela, l'OAP prévoit également des règles de composition urbaine et architecturale :

- les hauteurs des constructions sont limitées à 6, 10 ou 20m en fonction de la localisation et de la taille des bâtiments.

- les constructions doivent être adaptées, en termes d'aspect extérieur, aux au contexte urbain et architectural existant.

- la zone devra être aménagée sous forme d'opération d'ensemble, pour assurer la cohérence de son organisation et donc son bon fonctionnement. Un phasage est également intégré.

- les façades de la zone (A16 et RD219) devront être traitées au moyen d'une bande paysagère et les végétaux existants devront être conservés. Au sud et à l'est de la zone, des franges paysagères doivent également être prévues pour intégrer au mieux les futures constructions dans leur environnement immédiat.

b. *Conforter les zones d'activités économiques et commerciales existantes*

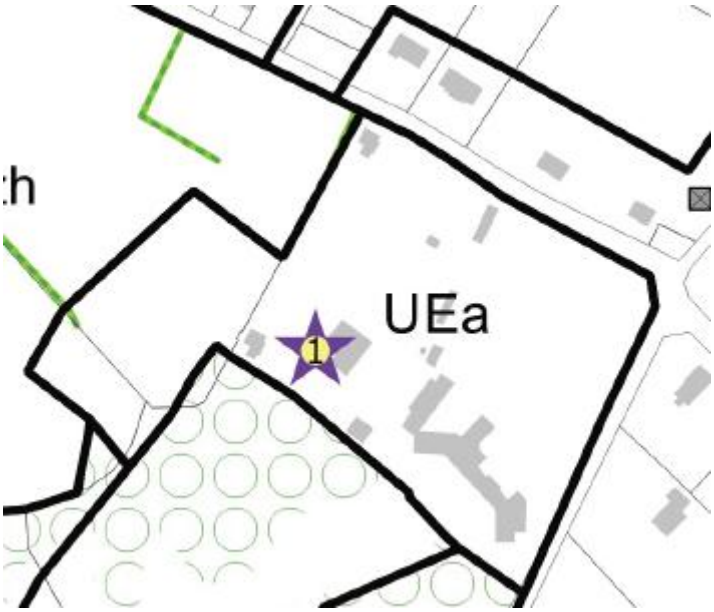
La pérennisation des zones d'activités existantes (Muncq-Nieurlet, Saint-Folquin, Vieille-Église et Audruicq) et la maîtrise foncière permettant leur développement sont des objectifs fixés dans le PADD, qui visent à conserver une certaine attractivité économique du territoire en la confortant, tout en restant le plus économe possible en foncier.

Ces zones sont reprises en zones « UE » aux plans de zonage, au sein desquelles sont permis les commerces et activités de services et les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

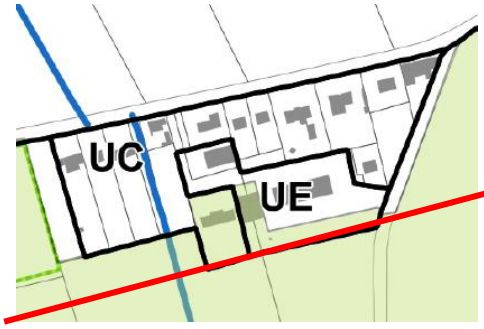
A Audruicq, trois zones UE et une zone UEc (réservée aux activités commerciales) sont délimitées sur le plan de zonage :



A Recques-sur-Hem, une zone UEa (Zone urbaine correspondant au château de Cocove) est intégrée au zonage, pour la pérennisation et le développement des activités touristiques liées au château de Cocove :



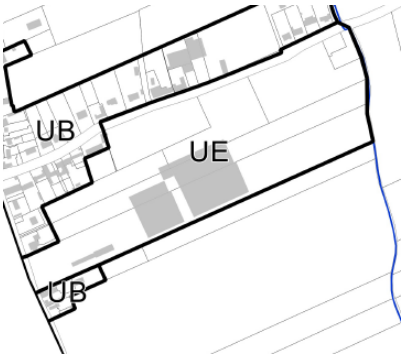
A Muncq-Nieurlet[c], une zone UE est également reprise au zonage. Elle correspond à des activités de commerces et services :





Suite à la modification n°7 du PLUi en date du 18/09/2025, le secteur UE a été supprimé

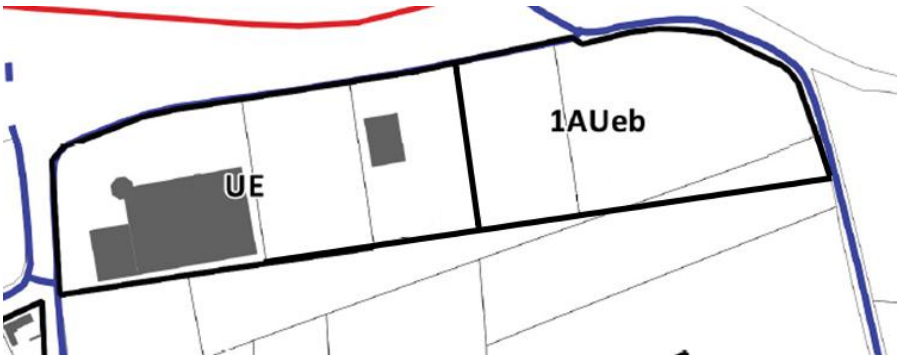
A Vieille-Église, l'éco pôle alimentaire est également repris en zone UE :



[c] Mis à jour suite à la procédure de modification n° 7 de droit commun du PLUi



A Saint-Folquin, la zone d'activités existante est classée en UE au plan de zonage. Son extension vers l'est est prévue, et classée en 1AUeb[B] :



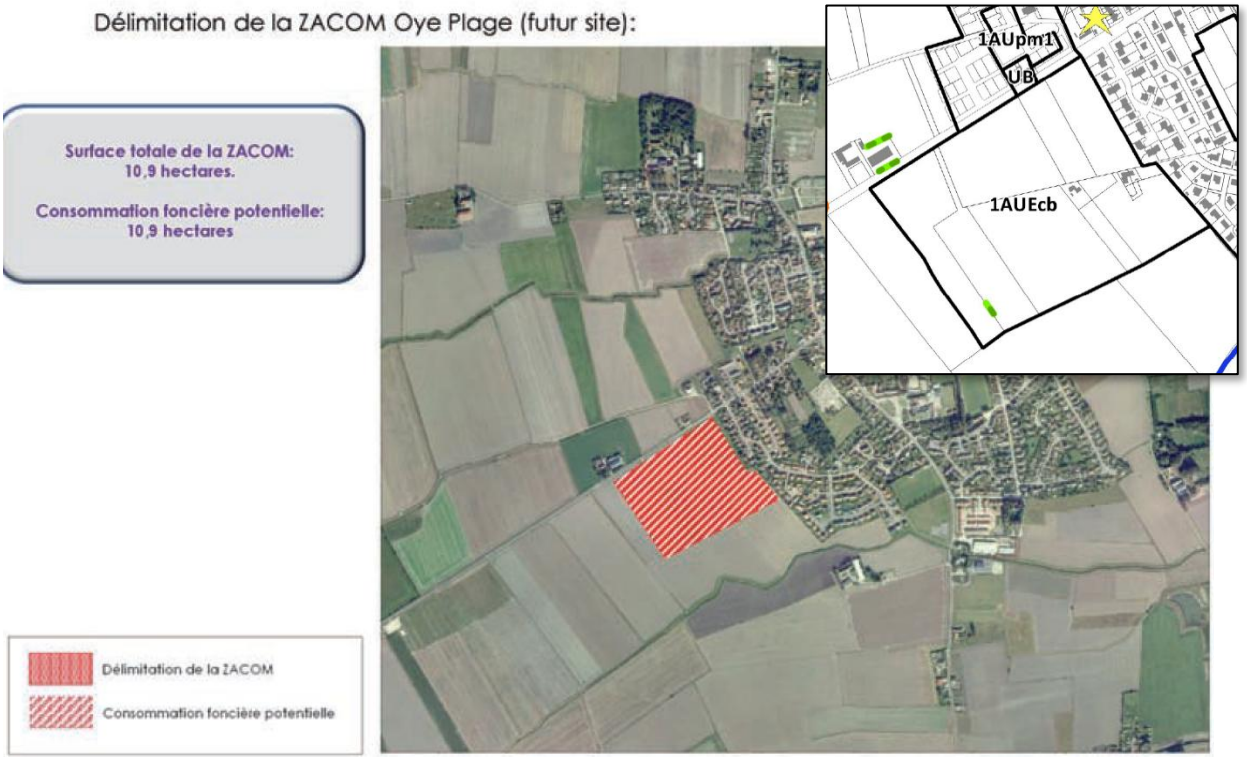
Le PADD vise à orienter l'implantation de nouvelles zones d'activités selon les capacités de desserte par les réseaux routiers, mais également par les transports en commun et dans le respect du SCoT, qui stipule que les zones d'activités de moins de 3 ha ne sont autorisées qu'au sein de la trame urbaine existante et compatible avec la vocation mixte du tissu.

Il en est de même pour toute zone d'activités à créer ou à développer, notamment les ZACOM d'Audruicq et de Oye-Plage identifiées dans le SCoT. Les ZACOM d'Audruicq et de Oye-Plage sont reprises en zone 1AUEcb pour Oye-Plage et UEc pour Audruicq, au sein desquelles sont autorisés les commerces et activités de services. Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ne sont pas autorisées.

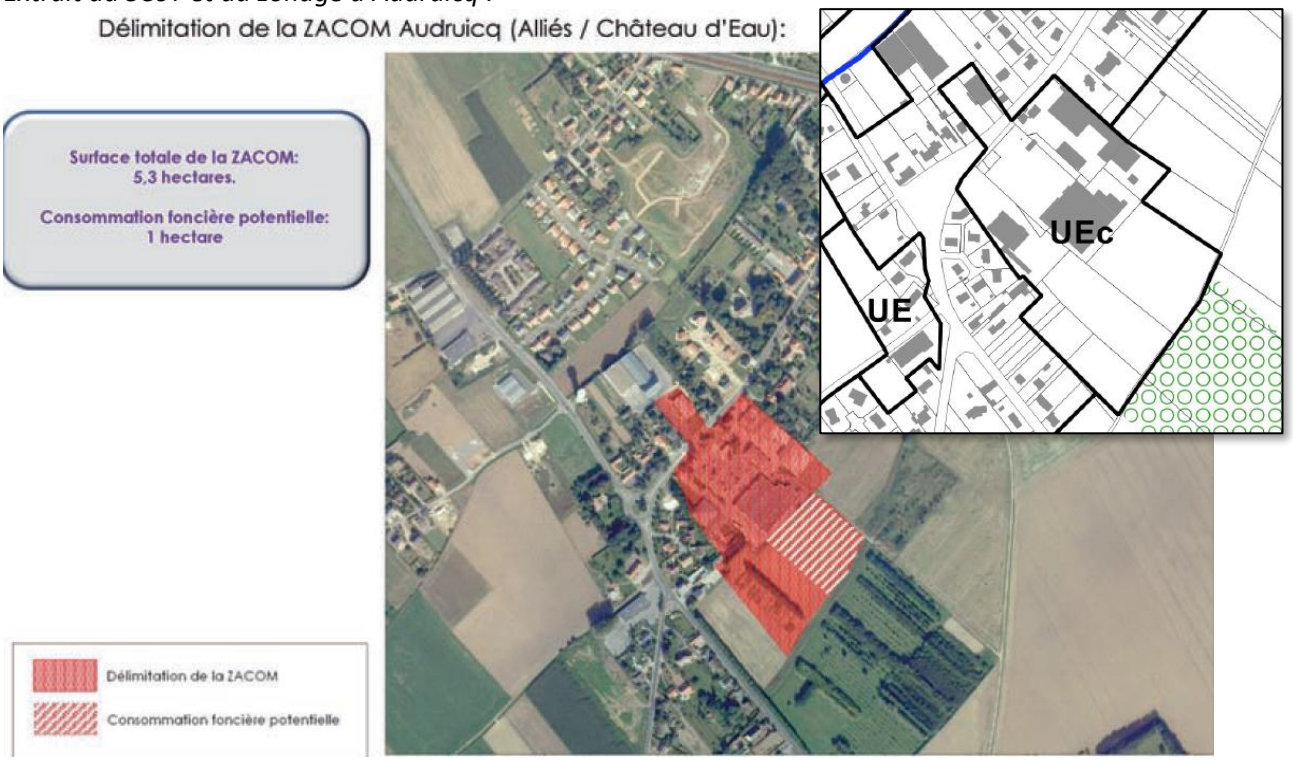
[B] Disposition adaptée suite à la procédure de modification n° 6 de droit commun du PLUi

ZACOM de Oye-Plage :

Extrait du SCoT et du zonage de Oye-Plage :



Extrait du SCoT et du zonage d'Audruicq :



Le PADD prévoit également de *mieux relier les zones d'activités aux centralités urbaines ou rurales, pour favoriser une complémentarité d'usages entre ces secteurs et faire vivre les commerces de proximité.*

L'OAP du Parc d'activités de la Porte d'Opale prévoit un raccordement cyclable avec la RD219, qui permettra de relier Audruicq (en 20 minutes à vélo) et Oye-Plage (à 22 minutes à vélo) de manière sécurisée.

Les zones d'activités existantes et projetées sont toutes desservies par les réseaux. Elles se trouvent, excepté pour le Parc de la Porte d'Opale, à proximité immédiate des tissus urbains existants.

Le PADD vise *à prévoir l'optimisation du centre d'enfouissement technique de Sainte-Marie-Kerque.*

Le plan de zonage reprend en zone UE le centre d'enfouissement technique :



c. *Des espaces d'activité commerciale de proximité à pérenniser*

Audruicq, Oye-Plage et Saint-Folquin sont les communes qui concentrent le plus de commerces. Audruicq concentre notamment deux moyennes surfaces alimentaires (Carrefour Market et Lidl), Saint-Folquin compte un supermarché (G20) et Oye-Plage deux moyennes surfaces alimentaires (carrefour contact et Lidl). Ces trois communes comptent également une ou plusieurs pharmacies ainsi que des banques ou borne de retrait bancaire. D'autres commerces de proximité sont également présents et participent à la vitalité économique de ces centres urbains.

Cette vitalité commerciale devra être préservée, d'une part pour éviter aux habitants du territoire d'avoir à effectuer de long trajets pour les achats alimentaires ou de santé et d'autre part, pour favoriser les déplacements courts, à pied ou à vélo, participant aussi à recréer du lien social entre les habitants.

Nortkerque, Zutkerque, Ruminghem, Sainte-Marie-Kerque et Vieille-Église sont également bien dotées en commerces de proximité, qui participent à la création d'une « vie de village » et de lien social entre les habitants et contrecarrent la fonction principalement résidentielle de ces communes. Pour cela, il est nécessaire de veiller à préserver ces équipements, commerces et services en assurant leur pérennisation sur le long terme.

Le règlement permet l'implantation de commerces et d'activités de services dans les zones urbaines et à urbaniser (excepté commerces de gros, restaurants et cinémas dans les zones à urbaniser).

d. *Garantir le maintien de l'activité agricole*

L'activité agricole est fortement représentée en termes d'emplois et d'établissements actifs au sein de la CCRA. Elle constitue une part significative de l'économie du territoire.

Les terrains à enjeux agricoles (attenants aux bâtiments d'exploitation ou potentiels supports de projet de construction), ont été préservés, par un zonage et un règlement adaptés (cf. partie « Incidences sur l'agriculture »). La plupart des sièges d'exploitation sont repris en zones agricoles, et les sièges d'exploitation situés dans les zones urbaines pourront se développer dans ces zones : le règlement autorise l'extension, la création ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installations liées à l'activité agricole, existants au moment de l'approbation du PLU. La hauteur des bâtiments agricoles en zones U est toutefois limitée à 12m, pour limiter leur impact visuel au regard de leur proximité avec des habitations (ou autres usages).

De plus, le PADD vise à choisir des zones de développement urbain (AU) de préférence à distance des exploitations agricoles, pour éviter la création de conflits d'usages.

Le PADD vise également à permettre le développement de circuits de vente de proximité, de manière à diversifier l'activité agricole. Pour répondre à cet objectif, le règlement autorise les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural, c'est-à-dire toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont **dans le prolongement de l'acte de production** ou qui ont pour support l'exploitation (y compris les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle).

e. *Promouvoir l'économie touristique et de loisirs sur le territoire*

i. Valoriser les activités liées aux loisirs et au tourisme

Le PADD identifie de nombreux points d'appui au développement touristique sur le territoire intercommunal :

- Réserve naturelle du Platier de Oye, et activités liées à la plage (kite-surf, baignade…), avec un centre d'information : La Maison dans la Dune ;
- Le Golf de Ruminghem ;
- Le plan d'eau d'Offekerque ;
- Sècherie de Vieille-Église ;
- Des centres équestres (Polincove, Offekerque et Ruminghem) ;
- Le tourisme agricole (ferme pédagogique sur Nortkerque et Zutkerque par exemple) ;
- Des étangs de pêche à Polincove, Sainte-Marie-Kerque, Saint-Folquin, et Oye-Plage ;
- Ilot d'Hennuin à Sainte-Marie-Kerque, et marais de Saint-Folquin ;
- La tour penchée à Oye-Plage ;
- Les chemins de randonnée ;
- Les jardins ouverts au public (en pleine émergence sur le territoire) ;
- Le marché d'Audruicq ;
- Le projet d'aménagement des abords du canal d'Audruicq ;
- Le château de la Dame aux loups, à Zutkerque ;
- La station d'épuration d'intérêt professionnel à Vieille-Église…

Il vise à assurer la préservation et la valorisation des sites ou éléments touristiques de rayonnement intercommunal.

Le Platier de Oye sera préservé par un classement en zone Nrc (secteur de la zone naturelle correspondant aux espaces sensibles à protéger au sens de la loi Littoral et aux coupures d'urbanisation), qui interdit toute construction, excepté les aménagements légers nécessaires à la gestion des espaces sensibles, leur mise en valeur notamment économique, ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.

Le golf de Ruminghem fait l'objet d'un classement spécifique « Ng » au plan de zonage. Ce secteur correspond à une zone naturelle réservée au golf, au sein de laquelle seuls les installations légères et les aménagements paysagers liés au golf sont autorisés.

Le plan d'eau d'Offekerque est classé en zone N, dont une partie en secteur Nzh (Naturel de zone humide) et une partie en secteur Nl, qui correspond à un secteur de la zone naturelle réservé aux activités de loisirs. Le règlement assurera la préservation de ce milieu naturel tout en permettant le développement de constructions ou d'installations liées aux activités de plein-air, sur le secteur Nl :



Extrait du zonage d'Offekerque avec fond aérien

Les centres équestres sont généralement classés en zone Agricole, au sein de laquelle ils peuvent se développer. Il en est de même pour le tourisme agricole, qui peut être développé dans l'ensemble de la zone agricole : le règlement permet la diversification de l'activité, notamment au titre de l'article L.311-1 du code rural.

Les étangs de pêche, l'îlot d'Hennuin à Sainte-Marie-Kerque, les marais de Saint-Folquin, et plus généralement les plans d'eau, sont repris en zones N ou Nzh au plan de zonage. Dans les secteurs Nzh, seuls les mares et les opérations visant à la préservation ou la restauration des zones humides sont admises.

Les éléments marquant du patrimoine local, qui participent à l'attractivité touristique du territoire, tels que le château d la Dame aux loups à Zutkerque ou encore la tour penchée de Oye-Plage, sont protégés au règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Le PADD vise également *à prévoir les projets allant dans le sens de la promotion touristique du territoire, tels que :*

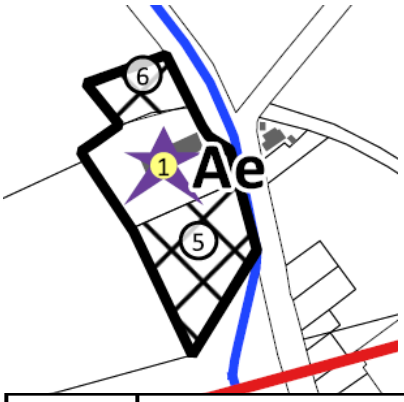
- ***Le château de Cocove**, qui est à la fois le seul hôtel du territoire mais aussi un élément de patrimoine remarquable : les leviers touristiques tendant à sa promotion et à sa valorisation seront encouragés. Le projet de création d'une aire d'atterrissage, envisagé à Recques-sur-Hem à proximité du château de Cocove, devra être pris en compte dans le PLUi, pour assurer sa faisabilité.*

Le château de Cocove est classé en zone UEa, zone qui autorise les constructions à usage de commerces et activités de services ainsi que les constructions et installations liées au développement

touristique du site. L'emprise au sol des constructions y est limitée à 30% pour conserver au mieux le patrimoine naturel et paysager du site.

*- La reconversion de la **sècherie de Vieille-Église** en lieu d'animation touristique, qui devra être prise en compte comme élément touristique majeur du territoire. La mise en valeur de cet élément devra être assurée.*

La sècherie de Vieille-Église est reprise en zone Ae, et pourra faire l'objet de constructions d'équipements. Un emplacement réservé est prévu au zonage pour la création d'équipements et d'un parking liés à la sècherie :



5	Création d'un parking et création d'équipements liés à la sècherie	2187	Commune
6	espace vert/équipements publics	818.8	Commune

ii. Favoriser et structurer l'activité touristique de la frange littorale de Oye-Plage

Oye-Plage est considéré comme pôle touristique majeur du fait de son caractère côtier et parce qu'elle regroupe de nombreux éléments touristiques dont la réserve naturelle du Platier de Oye et les Escardines.

Le PADD ambitionne de *développer la promotion du littoral et des éléments touristiques s'en rapprochant, dans le respect de la loi littoral et en tenant compte des aléas de submersion marine et l'évolution du trait de côte. Il s'agira d'organiser l'accueil et le stationnement des camping-cars et l'accès aux sites d'accueil du public dans le respect de la valeur environnementale des espaces côtiers.*

Le projet de la gravière, à Oye-Plage, devra être intégré au PLUi par un zonage et un règlement adaptés à son développement. Il devra assurer la conciliation entre développement touristique et préservation de la qualité environnementale du site et les dispositions de la loi Littoral. Il en est de même concernant la promotion touristique du Marais de Saint Folquin ou encore du point d'eau d'Offekerque et de l'îlot d'Hennuin, à Sainte-Marie-Kerque.

Les espaces côtiers sont classés dans différents secteurs de la zone Naturelle, visant à adapter le règlement aux enjeux liés à la prise en compte de la loi Littoral, des coupures d'urbanisation et des secteurs aménagés à vocation touristique ou de loisirs :

- Nr (espaces sensibles à protéger au sens de la Loi Littoral) ;

- Nc (coupures d'urbanisation en application de la Loi Littoral) ;

- Nrc (espaces sensibles à protéger au sens de la Loi Littoral et aux coupures d'urbanisation) ;

- Ntc (sous-secteur de la zone Nt correspondant à des aménagements de loisirs et d'habitat touristique à préserver en application de la loi Littoral et aux coupures d'urbanisation).

Les aménagements liés au tourisme et aux loisirs sont donc permis uniquement dans les secteurs ayant d'ores et déjà cette vocation.

Le projet de la Gravière est pris en compte dans le zonage et le règlement, qui prévoient une zone 2AUt réservée à son développement. Cette zone permettra la réalisation d'habitats légers de loisirs et de constructions et installations liées aux activités touristiques et de loisirs.

iii. Conforter l'offre en hébergement touristique en assurant leur intégration dans le paysage

Le dynamisme économique du territoire tient en partie au tourisme et aux loisirs, notamment via les établissements d'hébergement et de restauration. De nombreux hébergements touristiques, notamment des gîtes et des campings, sont proposés sur le territoire, et surtout à Oye-Plage, qui compte 8 campings sur les 18 recensés à l'échelle de la CCRA. En revanche, le territoire intercommunal ne dispose que d'un hôtel : le château de Cocove à Recques-sur-Hem.

Plusieurs projets d'hébergement touristiques sont envisagés sur le territoire, notamment des projets de gîte (à Nouvelle-Église par exemple). *Ces projets seront à anticiper en permettant le changement de destination des bâtiments isolés susceptibles d'être convertis en établissement d'hébergement.*

Les projets de diversification de l'activité agricole ont été pris en compte et le changement de destination des bâtiments concernés permis dans le zonage et le règlement.

L'implantation de nouvelles installations à vocation d'hébergement touristique (gîtes, hôtels ou campings) devra être privilégiée à proximité des centralités rurales ou urbaines, pour permettre aux commerces et services de proximité de bénéficier des retombées touristiques de ces hébergements. Elle devra prendre en compte les risques et nuisances et assurer au mieux la préservation de l'environnement. Concernant les campings, leur intégration au sein du paysage urbain et naturel devra être étudiée de façon à ce qu'elle favorise une vision qualitative du territoire par les visiteurs tout en ne dégradant pas les perspectives paysagères et le patrimoine local.

Seule la zone de la Gravière à Oye-Plage prévoit l'implantation de nouvelles installations d'hébergement touristique. Les autres campings sont classés en zone Ut ou Nt (selon leur proximité avec la trame urbaine), qui fait l'objet d'un règlement adapté.

7. La préservation et la valorisation du paysage, du patrimoine et du cadre de vie

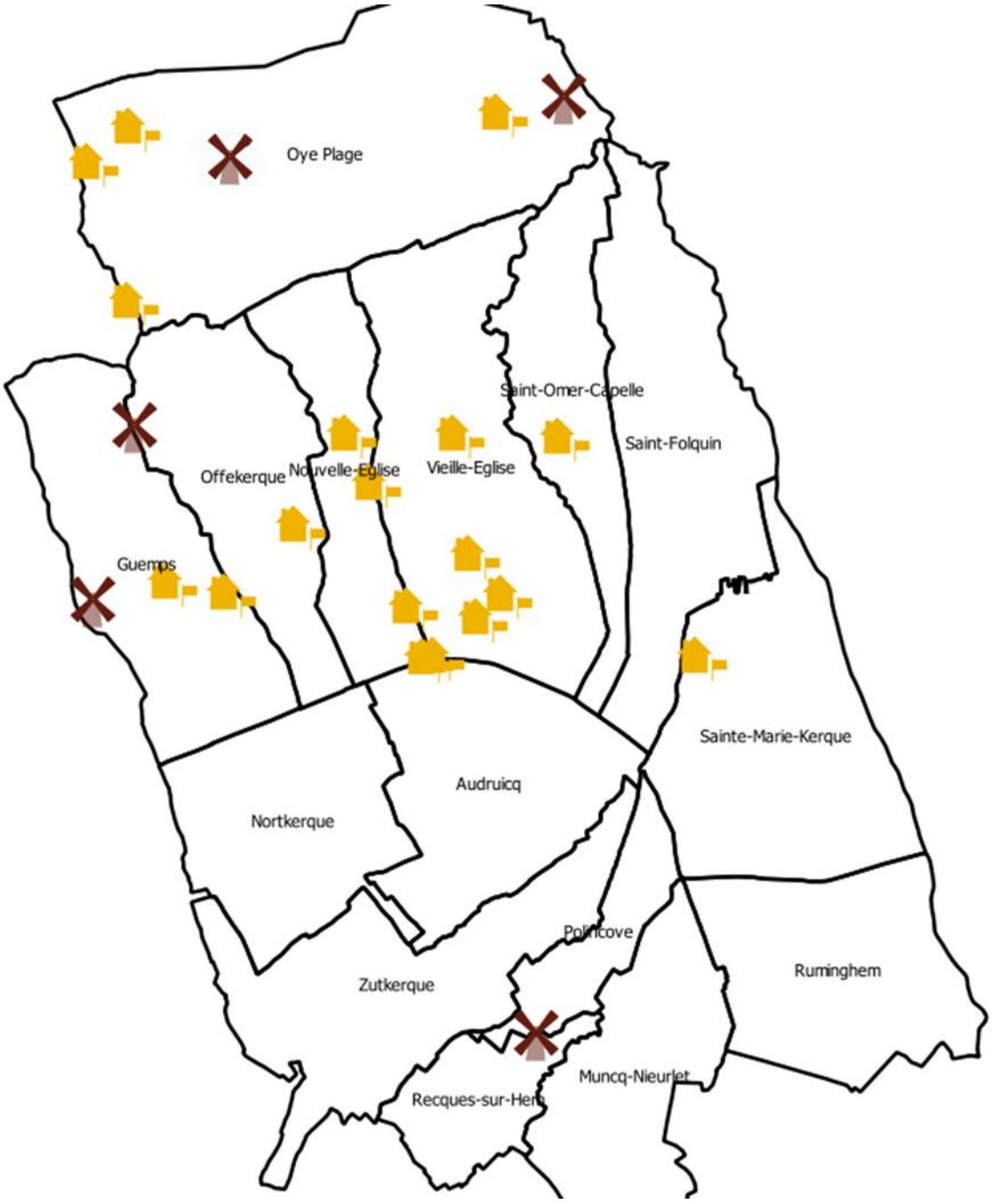
a. *Préserver et valoriser le patrimoine remarquable*

La préservation du patrimoine consiste à conserver les marqueurs d'identité du territoire, qui, pour la plupart, témoignent de son passé historique. Les richesses patrimoniales d'un territoire peuvent être d'ordre architectural, paysager ou historique.

D'une part, le territoire est parsemé d'anciennes sécheries à chicoré, surtout présentes dans la partie nord du territoire. Ces bâtiments, dont les spécificités architecturales dénotent dans le paysage rural et urbain, témoignent du passé industriel du territoire. Une sècherie de Vieille-Église est aujourd'hui en travaux de restructuration et fera l'objet de programmes d'animation touristique. La préservation de ces structures bâties est importante, c'est pourquoi leur reconversion doit être encouragée à condition qu'elle n'en dénature pas l'aspect original. Il en est de même pour les moulins.

Les sècheries et les moulins ont été protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Moulins et sècheries repérés sur les plans de zonage pour être protégés au titre du L.151-19 du CU :



Exemple du zonage de Oye-Plage[B] :

PATRIMOINE URBAIN
(article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Numéro	Désignation
1	Chapelle
2	Sécherie
3	Sècherie + niche murale
4	Sècherie
5	Sècherie
6	Tour penchée
7	Ferme de terre-neuve
8	Moulin
9	Moulin
~~10~~	~~Moulin "Les Petits Moulins"~~

Protection du patrimoine urbain au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Le territoire ayant été touché par les deux grandes guerres, quelques blockhaus ou autres éléments en témoignant sont encore visibles. Parmi eux, la tour penchée de Oye-Plage, un poste de tir de la seconde guerre mondiale, est aujourd'hui une curiosité touristique du territoire. Il a été édifié en forme de cloché d'église de manière à mieux s'intégrer dans le paysage et être moins facilement repérable depuis la mer.

La tour penchée de Oye-Plage :



Le patrimoine de guerre est protégé par le zonage et le règlement : la tour penchée de Oye-Plage et un blockhaus, au nord de Saint-Folquin.

Le château de la Palme, à Nortkerque, est inscrit aux monuments historiques, ainsi que le moulin d'Offekerque. Ils font l'objet d'une servitude d'utilité publique AC1. Un périmètre de 500m autour de ces monuments est repris sur le plan de servitudes à ce titre. Le plan de servitudes figure en annexe.

b. *Des identités locales à préserver*

Chaque commune connait ses spécificités au niveau de l'architecture, de l'organisation urbaine et de certains éléments de patrimoine « remarquable » : églises, chapelles, calvaires, façades, places, espaces boisés... *Le PADD vise à conserver ces spécificités dans une logique de valorisation*.

[B] Disposition adaptée suite à la procédure de modification n° 6 de droit commun du PLUi

Pour cela, le zonage divise la zone urbaine mixte en plusieurs zones ou secteurs, selon les typo-morphologies observées. La zone UA correspond aux centre-bourg d'Audruicq et de Oye-Plage, qui sont marqués par une densité de bâti élevée. Les centre-bourg des communes plus « rurales » sont généralement repris en zone UB, qui correspond à une zone mixte de densité moyenne. Enfin, les typologies de logements moins denses, de type pavillonnaire, sont reprises en zone UC, qui correspond à une zone urbaine mixte de faible densité. La division des zones urbanisées par rapport à un critère de typo morphologie permet d'adapter le règlement aux caractéristiques urbaines de chaque secteur. Les règles de hauteur, d'implantation ou encore d'emprise au sol peuvent varier de manière à assurer une intégration harmonieuse des futures constructions au sein de leur environnement urbain.

Pour cela, le plan de zonage et le règlement intégreront des outils de protection adaptés. Par exemple, la protection des murs ou façades comprenant des éléments de modénature, la protection des éléments de patrimoine naturel (alignements d'arbres ou de haies, d'espaces verts ou parc), le développement de certains corridors écologiques, le soin particulier à apporter aux entrées de villes ou encore le développement d'espaces publics de qualités sont des enjeux auxquels il sera important de répondre règlementairement, au sein du PLUi.

De nombreux éléments de patrimoine urbain remarquable sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Certaines maisons remarquables, murs et muret, des alignements de saules têtards, des niches murales… ont été repérés au plan de zonage pour être protégé. Les éléments repérés ont été identifiés lors du diagnostic et figurent sur les « fiches patrimoines » réalisées pour chaque commune.

c. *Encourager une découverte en modes doux du territoire*

De nombreux itinéraires de randonnées sont proposés sur le territoire et servent à la fois à la découverte du territoire mais également aux loisirs des habitants. Parmi ces itinéraires, le sentier des sècheries constitue l'un des principaux supports de la mobilité touristique.

La préservation et la valorisation du maillage existant, et la création de nouveaux itinéraires de randonnée devront être assurées dans le but de :

- favoriser l'attractivité touristique du territoire (économiquement favorable),

- conforter l'aspect agréable du cadre de vie.

Le développement d'itinéraires doux pourrait également s'appuyer sur les linéaires de voie d'eau, qui représentent des continuités à l'abri des flux automobiles. Par exemple, le canal de Calais pourrait en partie servir de support aux déplacements doux entre Sainte-Marie-Kerque et Vieille-Église ou Nouvelle-Église. Pour cela, des accès sécurisés reliant les tissus urbains existants aux chemins de halages pourront être réservés.

La promotion du territoire à travers le tourisme fluvial est également à favoriser, par la mise en place d'aménagements (type tables de pique-nique) et par des traitements paysagers qualitatifs aux abords des voies d'eau. Des perspectives visuelles depuis les voies d'eau vers des éléments de patrimoine local seront également à conserver et à valoriser.

8. *Tenir compte des grandes entités paysagères*

a. *Tenir compte de la diversité paysagère du territoire*

À l'échelle de la Communauté de Communes, le territoire est fortement marqué par l'agriculture et par le réseau hydrographique. On remarque également un fort caractère naturel lié à la présence de boisements et d'un bocage important. Finalement, on peut déceler des spécificités plus locales, permettant de découper le territoire en 4 entités paysagères.

Du nord au sud :

- les dunes de la Mer du Nord ;
- la plaine maritime ;
- les Coteaux Calaisiens ;
- l'Audomarois.

Chaque entité paysagère a ses spécificités : les dunes de la Mer du Nord avec le cordon littoral, la présence de hameaux dispersés, de prairies inondées ou encore de paysages fluviaux comme l'Aa ; la plaine maritime avec les plaines agricoles ponctuées d'un réseau important de watergangs, de nombreux ouvrages hydrographiques, de saules têtards (caractéristique des milieux humides) ou encore de sècheries et de moulins ; les coteaux calaisiens et l'Audomarois, particulièrement marqués par la présence de nombreux boisements et de prairies.

Ainsi, les enjeux urbains, touristiques ou encore environnementaux sont différents selon les milieux. Le plan de zonage et le règlement devront prendre en compte cette dimension et s'appuyer sur ces grandes entités pour définir les règles adaptées à l'environnement.

L'adaptation du zonage et du règlement aux différentes entités paysagères passe par l'adaptation plus concrète aux caractéristiques de chaque milieu :

- les plaines agricoles sont généralement classées en zones agricoles, au sein desquelles des constructions agricoles peuvent émerger sous certaines conditions d'emprise, de hauteur et d'aspect extérieur.

- les milieux à caractère « humide », sont généralement repris en zone naturelle ou zone agricole « humide », au sein desquelles les constructions sont soumises à des règles plus strictes, favorables à la préservation des milieux sensibles. Il en est de même dans les secteurs de cœurs de nature identifiés par le SCoT, et sur le littoral, dans les espaces soumis à la Loi Littoral (règles de constructibilité encore plus strictes).

- les grandes entités boisées, qui marquent davantage les communes du sud de l'intercommunalité, sont protégées au titre de l'article L.151-23 du CU. Cette protection assurera la préservation de ces marqueurs paysagers.

De plus, 3 communes de la CCRA (Ruminghem, Polincove et Recques-sur-Hem) font partie du Parc Naturel Régional Caps et marais d'Opale. ***La charte du PNR devra être prise en compte dans le règlement pour ces trois communes.***

La charte du Parc Naturel Régional a été prise en compte. La compatibilité du PLUi avec ce document est justifiée dans la partie « prise en compte des documents supra communaux ».

b. *Assurer l'intégration qualitative des bâtiments d'activité dans la plaine agricole*

Les bâtiments agricoles peuvent être visibles de loin sur un territoire au relief peu marqué comme celui de la CCRA, surtout s'ils ont des couleurs vives ou claires. Sur l'ensemble du territoire, une grande partie des fermes dispersées dans la plaine agricole sont entourées par des plantations.

Le PADD prévoit que la préservation des linéaires d'arbres et de haies autour des bâtiments agricoles soit assurée à travers le règlement, à la fois dans un but écologique (maintenir des corridors écologiques), hydrographique (jouent un rôle important dans la gestion du risque inondation) mais également paysager (assurer la bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles).

Le règlement protège les alignements d'arbres et de haies qui entourent les fermes existantes, isolées dans la plaine agricole.

Exemple d'alignement d'arbres et de haies autour d'un corps de ferme extrait du plan de zonage d'Offekerque :



La création de nouveaux linéaires de végétaux autour des nouveaux bâtiments (ou des bâtiments existants) est également *encouragée.*

Pour cela, le règlement impose, en zone A, que « *les nouvelles constructions destinées à l'activité agricole doivent être entourées de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à les intégrer dans le paysage* ».

c. *Maintenir les perspectives sur les paysages ruraux et limiter l'impact visuel des grandes coupures paysagères*

Des éléments marquent ponctuellement le paysage, comme des antennes ou postes électriques, du caravaning sauvage (notamment sur le littoral), les usines ou la centrale de Gravelines, des opérations d'aménagement récentes mal intégrées au tissu urbain existant et pour lesquelles la transition avec l'espace agricole est brutale…

Selon le PADD, *ces éléments doivent être traités au cas par cas et donc localement, de manière à améliorer leur intégration paysagère et limiter leur impact visuel. De manière générale, les futures opérations d'aménagement et équipements d'envergure devront faire l'objet d'une attention particulière sur les franges pour permettre une meilleure intégration au tissu urbain existant et à la plaine agricole. Ainsi, la rupture entre agricole et urbain pourra être adoucie par le biais de traitements*

paysagers qualitatifs, en imposant des haies végétalisées ou en encourageant la plantation d'arbres (d'essences locales).

Le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation intègrent des orientations qui assureront une bonne intégration visuelle des futures constructions, que ce soit dans la plaine agricole (comme mentionné précédemment), ou dans le cadre des futures opérations d'aménagements (cf. en partie *« des entrées de ville à valoriser »*).

Le règlement pourra également interdire le caravaning sauvage et imposer que les postes électriques s'intègrent bien à leur environnement de par l'aspect des matériaux utilisés.

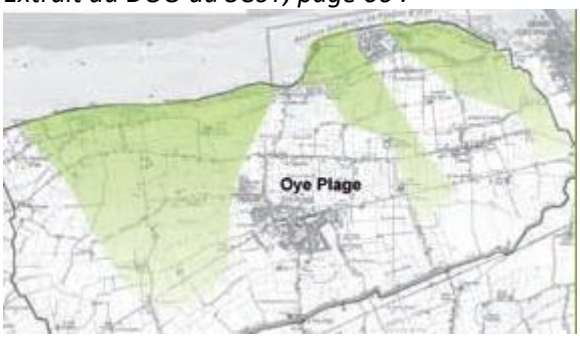
Le caravaning et le stationnement de caravanes sont interdits dans toutes les zones.

d. *La prise en compte de la loi littoral*

Des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ont été identifiés par le SCOT du Calaisis. Il s'agit des coupures entre:

- Le tissu urbain principal et les Hemmes de Oye,
- Le tissu urbain principal et le hameau de l'Etoile,
- Le hameau de l'Etoile et la commune de Grand-Fort-Philippe.

Extrait du DOO du SCoT, page 66 :



Ces coupures d'urbanisation sont préservées par un classement en zone Ac, Aczh, Nc ou Nrc :

Ac : Secteur de la zone agricole correspondant aux coupures d'urbanisation en application de la loi Littoral.

Aczh : Secteur de la zone agricole à caractère humide correspondant aux coupures d'urbanisation en application de la loi Littoral.

Nc : Secteur de la zone naturelle correspondant aux coupures d'urbanisation en application de la loi Littoral.

Np : Secteur de la zone naturelle permettant les installations liées à l'exploitation du sous-sol.

Npc : Secteur de la zone naturelle permettant les installations liées à l'exploitation du sous-sol et situé en coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral

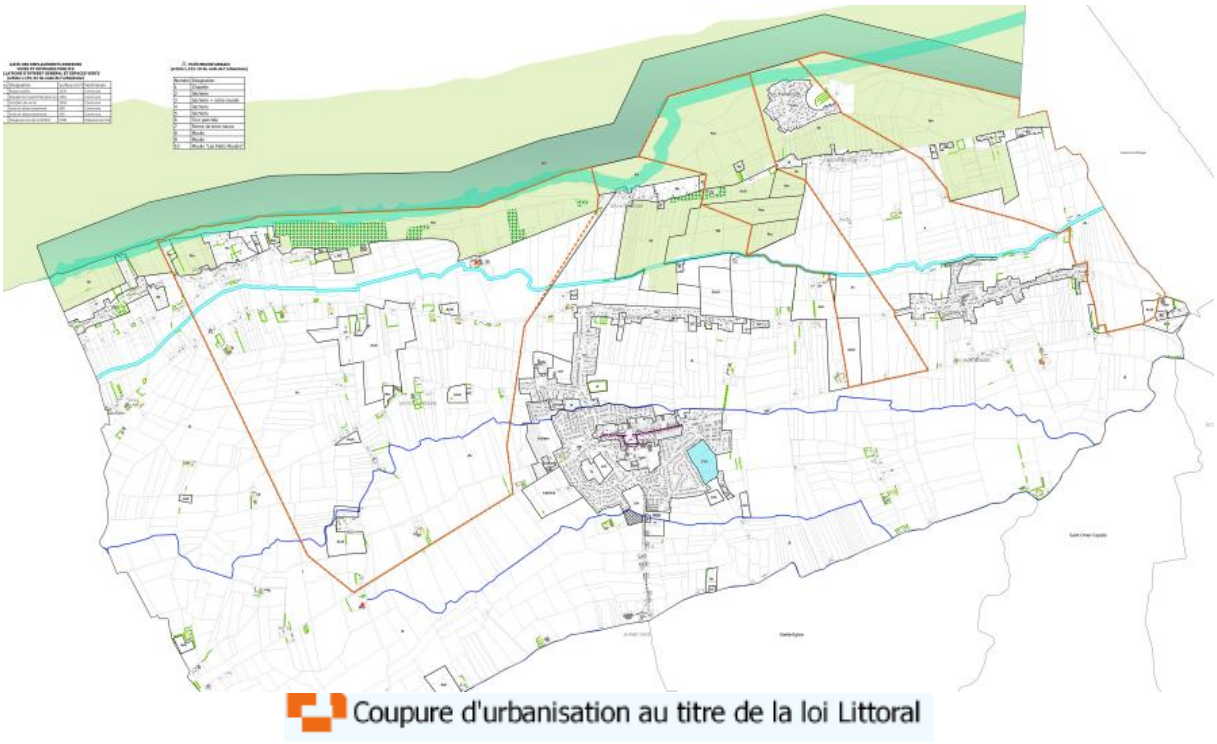
Nr : Secteur de la zone naturelle correspondant aux espaces sensibles à protéger au sens de la loi Littoral.

Nrc : Secteur de la zone naturelle correspondant aux espaces sensibles à protéger au sens de la loi Littoral et aux coupures d'urbanisation.

Nt : Secteur de la zone naturelle correspondant à des aménagements de loisirs et d'habitat touristique.

Ntc : Sous-secteur de la zone Nt correspondant à des aménagements de loisirs et d'habitat touristique à préserver en application de la loi Littoral et aux coupures d'urbanisation

Extrait de la légende du plan de zonage de Oye-Plage



Extraits du plan de zonage de Oye-Plage

Les constructions n'y sont pas admises, sauf en secteurs Ac et Aczh, qui autorisent la création l'extension et la transformation de bâtiments agricoles si l'exploitation existe d'ores et déjà au moment de l'approbation du PLU, sous des conditions de hauteurs et d'emprise au sol (pour le secteur Aczh, l'emprise au sol est limitée à 2000m²).

En outre, les espaces remarquables et les espaces boisés significatifs devront être sauvegardés : il s'agit notamment du site de la réserve naturelle, qui comprend une partie de la zone Natura 2000.

9. *Politique en matière de protection des espaces naturels, côtiers, agricoles et forestiers et des linéaires d'intérêt écologique*

a. *Prendre en compte l'enjeu hydrographique et environnemental*

Le territoire est fortement marqué par le réseau hydrographique et les milieux humides, indispensables à la gestion du risque inondation.

b. *Prendre en compte la caractéristique de zone de polders du territoire*

Les zones de polders sont des espaces susceptibles de présenter un intérêt écologique (présence d'espèces végétales ou faunistiques rares ou sensibles) ou hydrographique (zones marécageuses ou potentiellement sujettes à inondation).

L'enjeu hydrographique ou environnemental de ces zones est décliné plus localement à travers la définition de zones humides. Les zones humides du SAGE ont été prises en compte dans le choix des zones à urbaniser. De plus, le règlement restreint la constructibilité dans ces zones, en limitant l'emprise au sol des constructions agricoles à 2000m².

c. *Préserver le système des wateringues*

Le maintien du réseau de watergangs passe par son entretien régulier. *Le PLUi devra veiller à permettre le bon entretien du réseau par les autorités compétentes, en assurant le maintien des accès aux ouvrages hydrographiques par exemple.*

Le règlement répond à cet objectif en interdisant toute implantation de construction et toute clôture à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et watergangs.

Plus globalement, la préservation des cours d'eau et des fossés devra être assurée à travers le plan de zonage et le règlement du PLUi.

Les cours d'eau et fossés ont été repérés aux plans de zonage et sont protégés règlementairement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

« ***Pour les cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :***

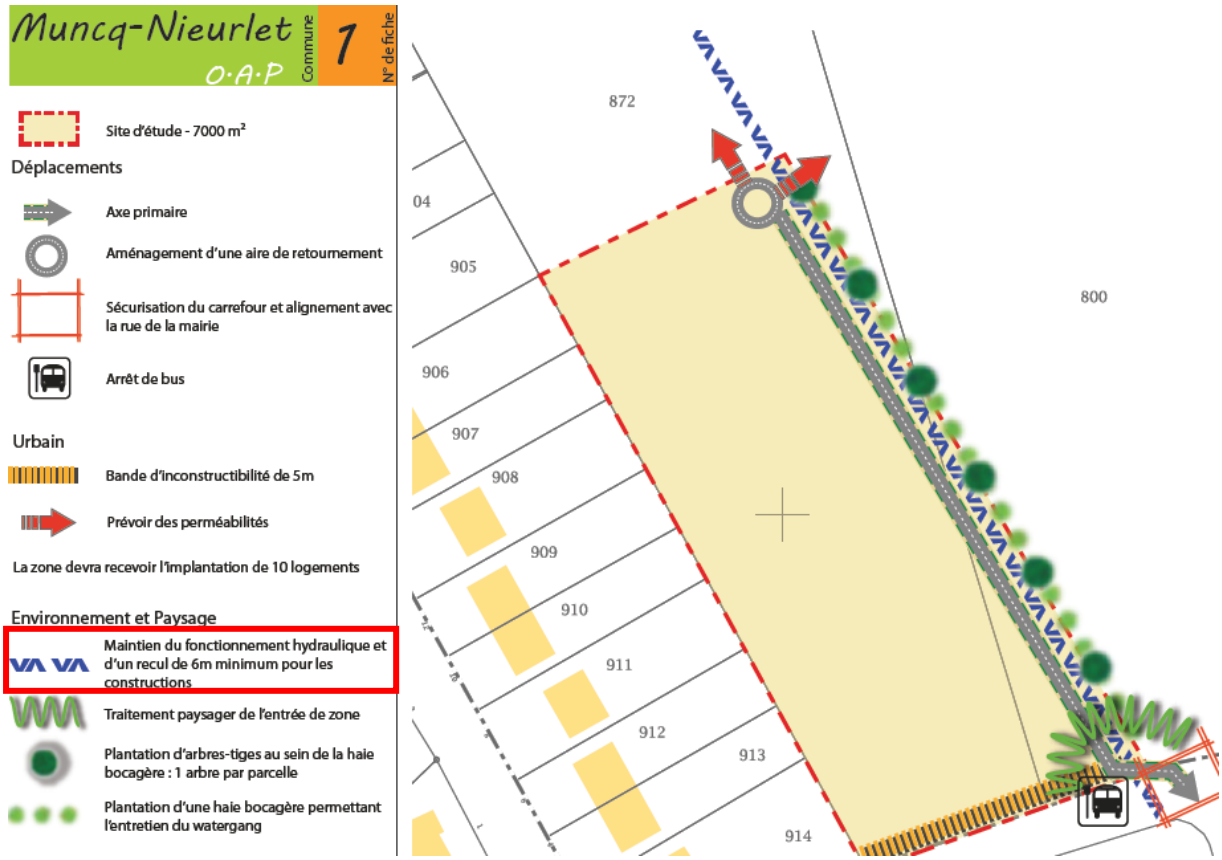
La continuité des cours d'eau devra être conservée.

L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives ».

D'autre part, le choix des futures zones d'urbanisation devra prendre en compte cette contrainte. L'artificialisation des terres devra être limitée autant que possible par l'intermédiaire du règlement : un certain pourcentage de sol imperméabilisé à ne pas dépasser pourra être instauré. Les zones d'extensions prévues devront chercher à être équilibrée sur le territoire.

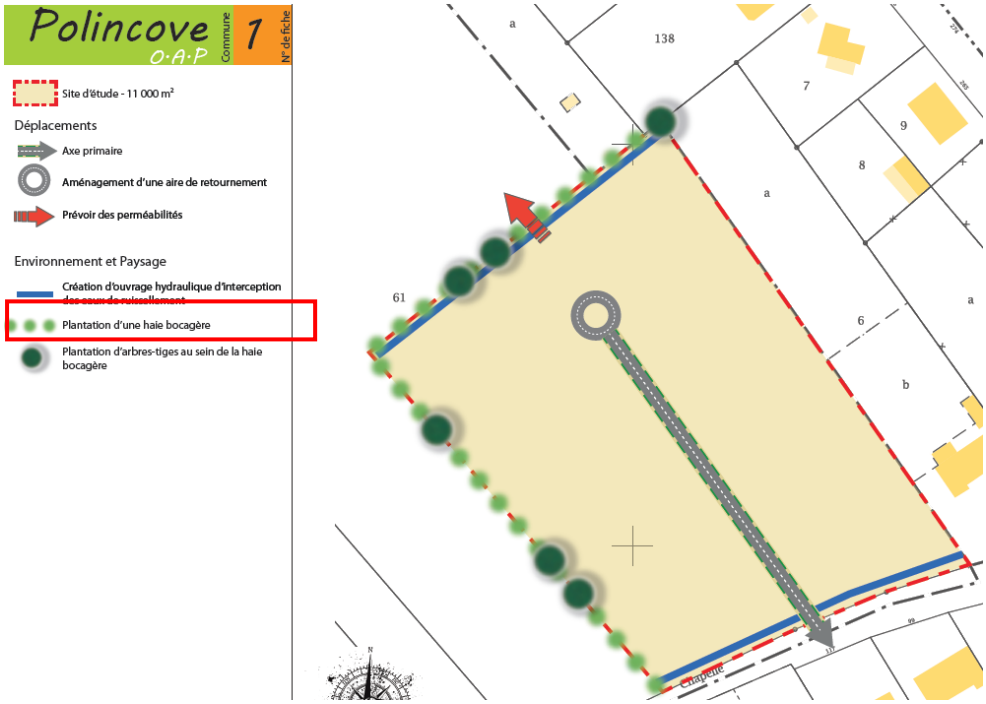
Le réseau hydrographique a été pris en compte et sera préservé par le règlement et dans le cadre des OAP.

Par exemple, l'OAP de Muncq-Nieurlet intègre un principe de maintien du fonctionnement hydraulique et d'un recul de 6m minimum pour les constructions :



Toutes les zones d'extension prévues aux abords ou sur le passage d'un cours d'eau ou d'un fossé intègrent ce même principe (Vieille-Église, Saint-Folquin, Nouvelle-Église, Saint-Omer-Capelle et Oye-Plage).

A Polincove, l'OAP de la zone 1AU intègre un principe de création d'ouvrage hydraulique d'interception des eaux de ruissellement :



De plus, le règlement limite l'emprise au sol des futures constructions et ainsi l'artificialisation des sols : 70% en UB, 50% en UC, 30% en UEa.

Dans les zones 1AU, la limite d'emprise au sol instaurée au règlement varie selon les communes et le type de logements (ne concerne pas les logements locatifs conventionnés) :

Communes	Emprise au sol 30% maximale	Emprise au sol 40% maximale	Emprise non réglementée
Guemps	X		
Muncq-Nieurlet		X	
Nortkerque		X Hors Logements Locatifs conventionnés	
Nouvelle-Église		X	
Polincove		X Hors Logements Locatifs conventionnés	
Ruminghem		X Hors Logements Locatifs conventionnés	
Saint-Omer-Capelle	X		
St-Folquin		X	
Vieille-Église		X	
Audruicq			X
Oye-Plage			X (Hors secteur 1AUp)[B]

Dans le secteur 1Aup l'emprise au sol maximale sera de 230m² hors logements locatifs conventionnés.[2]

Extrait du règlement de la zone 1AU

[B] Disposition adaptée suite à la procédure de modification n° 6 de droit commun du PLUi
[2] Disposition adaptée suite à la procédure de modification n° 6 de droit commun du PLUi

En zone 2AU, le règlement limite l'emprise au sol à 40% (excepté pour les logements conventionnés).

Dans certaines zones, notamment la zone agricole, l'emprise au sol des constructions est encadrée par les règles suivantes[B] :

> 5) Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLUi, sur la même unité foncière sont autorisées sans que les constructions d'une même unité foncière implantées en totalité en zone A ne dépassent un total de 225m² d'emprise au sol . Sous cette réserve sont admises :
>
> - Les annexes dans la limite de 40m² supplémentaire d' emprise au sol sur l'unité foncière.
> - Les extensions dans la limite de 40m² supplémentaire d'emprise au sol sur l'unité foncière.[D]
>
> L'emprise au sol totale des constructions annexes implantées sur la même unité foncière qu'une construction principale située en zone U est limitée à 30m².

Extrait du règlement de la zone A, p 146.[c]

D'autre part, l'imperméabilisation des sols sera limitée par l'instauration d'un coefficient de biotope par surface sur les zones 1AU, d'une valeur de 0.25 minimum sur les espaces communs et de 0.35 sur les surfaces privatives (excepté pour les logements locatifs sociaux) des communes de Guemps, Nortkerque, Polincove, Ruminghem, Saint-Omer-Capelle et Saint-Folquin.

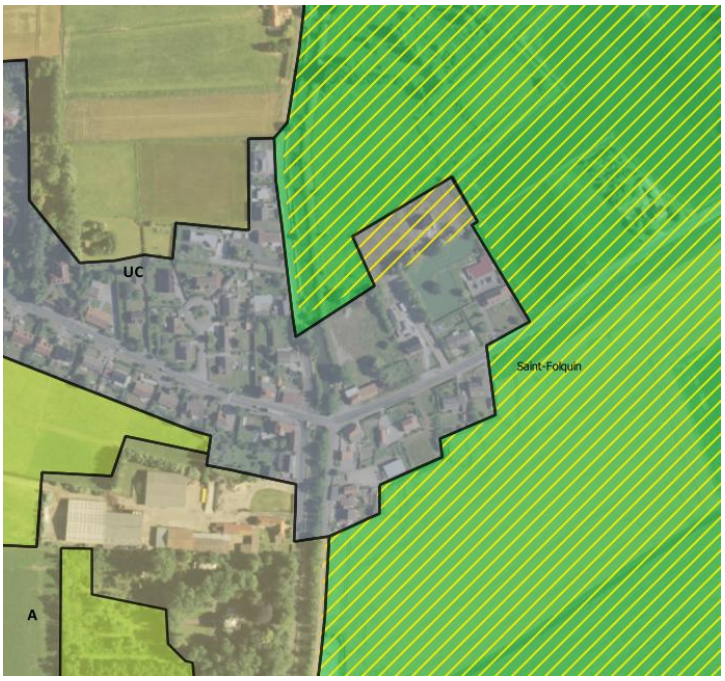
d. *Préserver les espaces à forte valeur environnementale*

i. Prendre en compte les zonages patrimoniaux

La ZNIEFF de type 1 « Tourbière saumâtre de poupremeete, canal de Bourbourg, Marais David et près de Saint-Georges » couvre une partie des territoires de Polincove, Saint-Folquin, Sainte-Marie-Kerque et Saint-Omer-Capelle. ***La préservation de cet espace à forte valeur environnemental devra être assurée, en portant un soin particulier à Saint-Folquin, dont le tissu urbain existant se trouve en bordure de la ZNIEFF. Les zones d'extensions de l'urbanisation devront être privilégiées en dehors de la ZNIEFF, de manière à ne pas impacter sa valeur environnementale.***

La ZNIEFF est protégée par un classement en zone naturelle. Seule une petite portion de zone UC impacte la ZNIEFF : il s'agit de jardins.

[B] Disposition adaptée suite à la procédure de modification n° 6 de droit commun du PLUi
[c] Modifié suite à la procédure de modification n°7 du PLUi

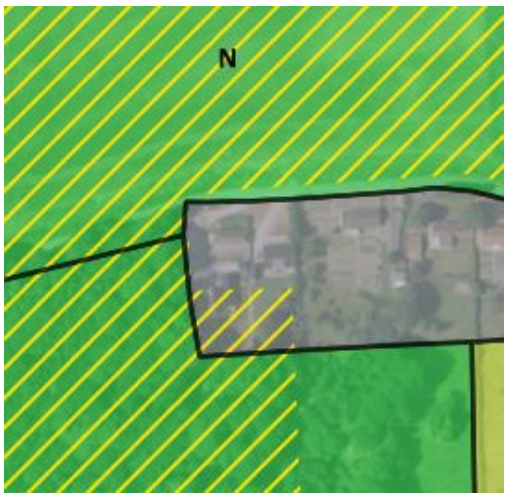


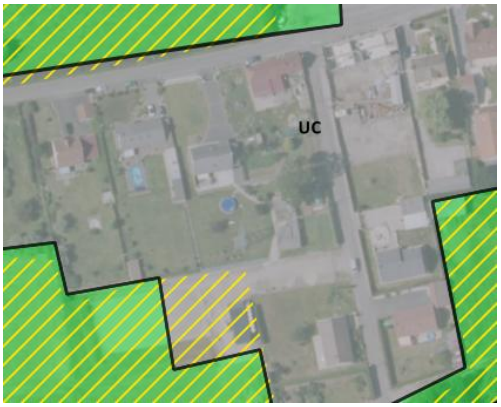
ZONAGES
ZNIEFF de type I

Il en est de même pour la ZNIEFF de la forêt d'Eperlecques et ses lisières, dont les limites longent au sud les tissus urbains de Recques-sur-Hem, Muncq-Nieurlet et Ruminghem.

A Muncq-Nieurlet, seules quelques portions déjà artificialisées et une dent creuse de la ZNIEFF ont été classées en zone UC.



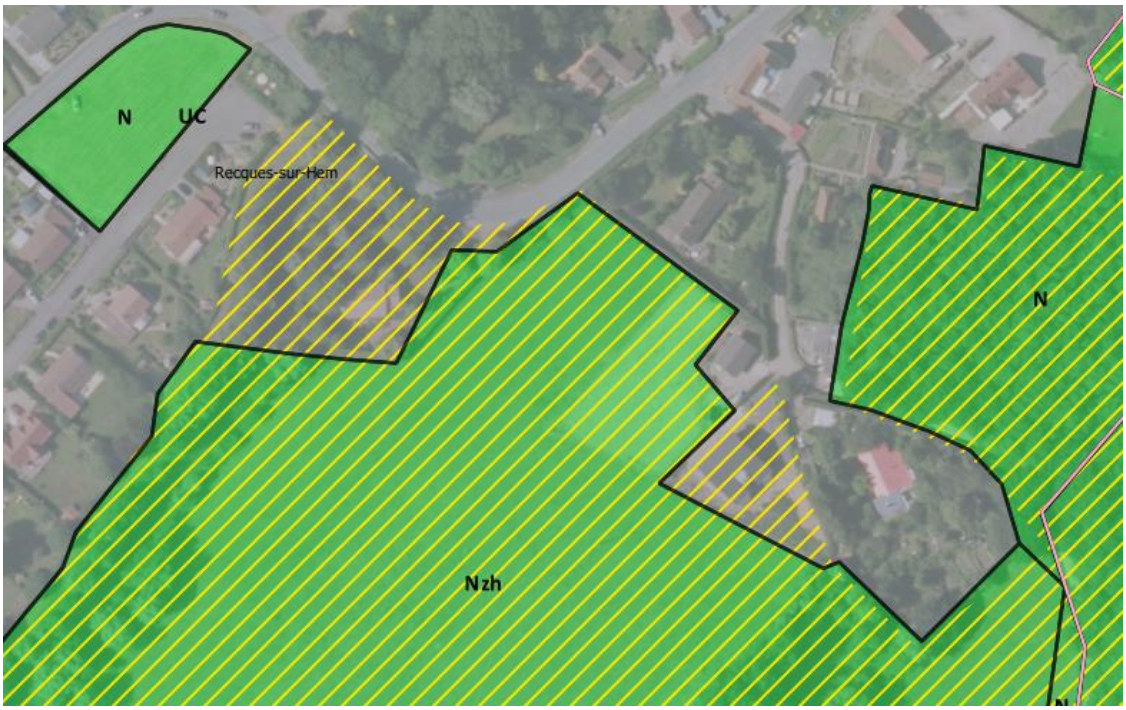




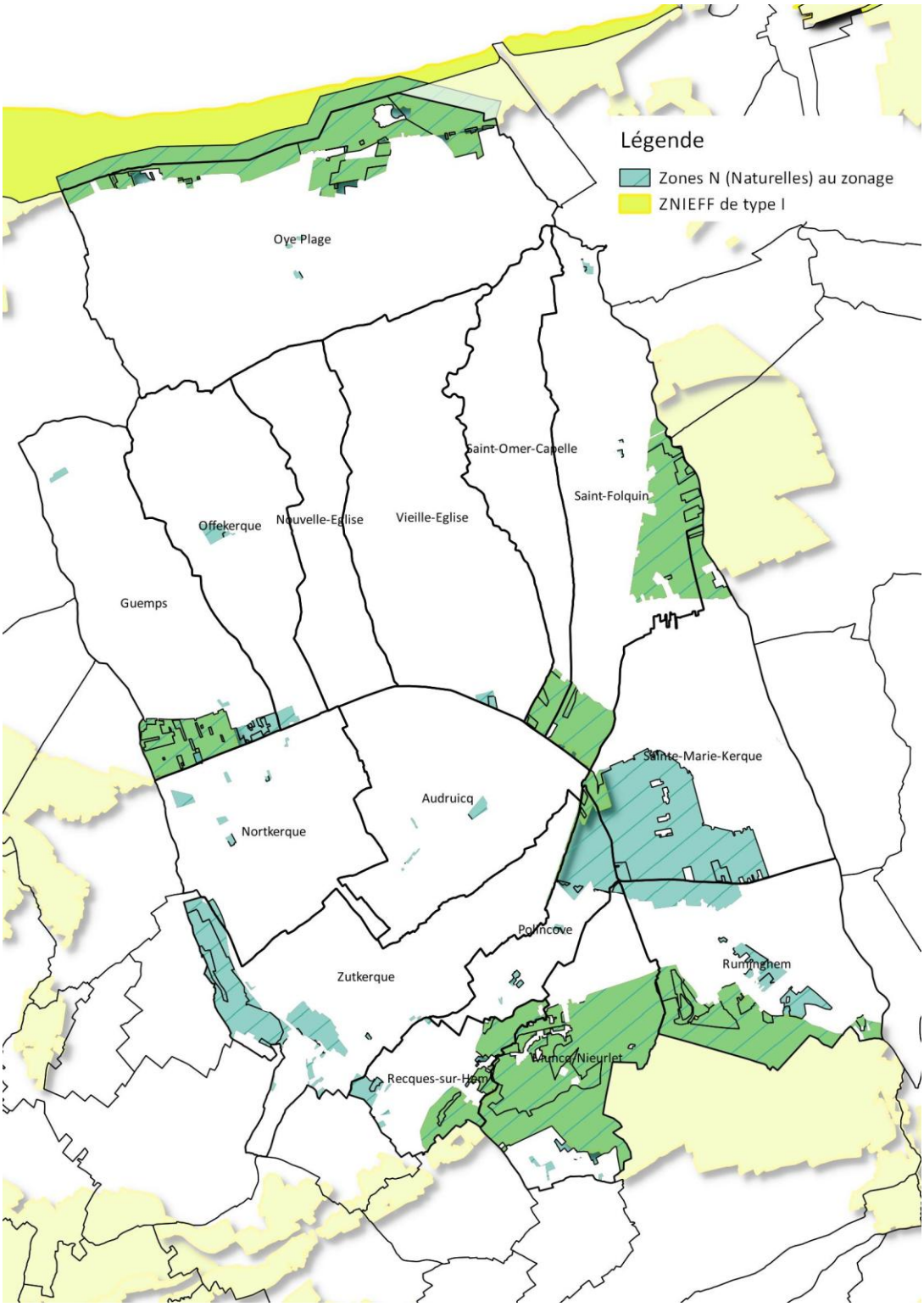
A Ruminghem, la ZNIEFF est complètement protégée par un classement en zone N :



A Recques-Sur-Hem, les seules espaces de ZNIEFF repris en zone U sont d'ores et déjà construits :



Le zonage et le règlement assurent la préservation de l'ensemble des ZNIEFF de type I par un classement en zone Naturelle, au sein desquelles la constructibilité est très limitée.



Croisement ZNIEFF de type I et Zones Naturelles du zonage

En outre, une zone Natura 2000 est localisée sur le territoire de Oye-Plage. Il s'agit d'une ZPS « zone de protection spéciale », classée également réserve naturelle. Cette zone devra faire l'objet d'une protection accrue. Elle constitue également un espace naturel remarquable au sens de la loi littoral.

Le zonage et le règlement répondent à cet objectif de protection accrue de la zone Natura 2000, par un classement en zone Nr et Nrc, où ne sont autorisés que les aménagements légers nécessaires à la gestion des milieux et leur mise en valeur (cf. justifications du règlement).

ii. Préserver les zones humides

Le découpage des zones humides est parfois peu précis et peut évoluer selon que l'enjeu hydrographique ou environnemental soit avéré ou non. Dans tous les cas, ces zones, caractéristiques du territoire de la Communauté de Communes fortement marquée par le paysage naturel, devront être prises en compte dans la définition des projets d'aménagement. Tout projet impactant tout ou partie d'une zone humide devra préalablement faire l'objet d'une étude d'impact, et être compatible avec les prescriptions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

Les zones humides du SAGE ont été reportées sur les plans de zonage informatif.

Leur prise en compte dans le projet s'est effectuée par des mesures d'évitement. Des sondages ont été effectués pour vérifier le caractère humide des abords de corps de fermes potentiellement impactés. Dans les zones humides avérées, le règlement restreint davantage les possibilités de construction en termes d'emprise au sol (<2000m²) et de localisation des constructions par rapport aux bâtiments existants (à moins de 50m).

iii. Préserver et valoriser les cœurs de nature

Plusieurs cœurs de nature sont recensés par le SCoT sur le territoire, qu'il classe en trois catégories selon le niveau d'intérêt écologique.

Le Platier de Oye et ses abords, situé sur le littoral de Oye-Plage, fait partie des cœurs de nature de très grand intérêt écologique, tout comme la forêt d'Éperlecques et ses lisières, en bordure sud de Ruminghem.

Les bocages de Ruminghem, le marais d'Hennuin et ses abords de Sainte-Marie-Kerque, la sablière de Oye-Plage, le bois de Zutkerque et ses lisières, le bois de Muncq-Nieurlet et ses lisières, la plaine de watergangs et zones humides de Sainte-Marie-Kerque, Ruminghem et Zutkerque, les roselières d'Offekerque et de Guemps et le marais de Saint-Folquin et ses abords sont repérés comme des cœurs de nature d'intérêt écologique ou de grand intérêt écologique.

Ces cœurs de nature portent la biodiversité la plus riche du territoire et assurent les conditions de son maintien. *Ces sites (dont le périmètre précis apparait dans le SCoT) seront à préserver de toute forme d'urbanisation, excepté celles listées dans le SCoT telles que les installations indispensables à l'activité agricole ou encore les extensions d'habitations existantes. Pour autant, il ne s'agit pas de les mettre « sous cloche » : ils seront à valoriser dans un cadre récréatif et ludique, permettant aux habitants et touristes d'en profiter tout en conservant leur valeur écologique.*

Les cœurs de nature identifiés au SCoT sont repris sur le zonage comme espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

iv. Les espaces boisés principaux à conserver

Quelques grands boisements sont présents au sud et font partie intégrante du paysage. ***Ils sont à préserver dans une logique de protection des milieux boisés et comme entité remarquable du paysage****. De plus, une grande partie de ces espaces boisés sont repris en cœur de nature à grand intérêt écologique du SCoT.*

Les boisements de Zutkerque, Muncq-Nieurlet et Ruminghem sont à préserver dans le cadre du PLUi.

Les grandes entités boisées ont été protégées, comme la plupart des espaces boisés situés sur le territoire intercommunal. Au total, 621.88 ha de boisements sont protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (relatif aux espaces boisés classés).

La protection des lisières de forêt devra également être assurée et l'urbanisation en frange de forêt devra être évitée de manière à conserver la transition entre espace boisé et tissu urbain.

Aucune extension de l'urbanisation n'est prévue en frange de forêt.

La protection de tout ou partie des linéaires d'arbres et de haies sera encouragée*, plus particulièrement dans le sud du territoire, caractérisé par des paysages bocagers et verdoyant.* ***La protection des linéaires de haies sera à mettre en place sur les sites sujets au risque inondation par ruissellement.***

Les linéaires d'arbres et de haies sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Carte des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme :



v. *Préserver et compléter les corridors écologiques*

Plusieurs corridors écologiques ont été identifiés à des échelons territoriaux supérieurs ou sont à créer. L'enjeu de la création et de la préservation de corridors écologiques, qui permettent la bonne circulation ou migration des espèces animales et végétales, est particulièrement important en milieu urbain (ou en tissu urbain), où les obstacles peuvent être très nombreux.

Sur le territoire de la Communauté de communes, plusieurs corridors ont été identifiés par le SRCE-TVB et repris dans le SCoT du Calaisis comme linéaires à conforter ou à créer :

- trois corridors de zones humides, dont deux basés sur les linéaires des canaux de Saint-Omer à Calais et de l'Aa et un troisième sur le littoral ;

- un corridor forestier (à dominante boisée), au sud du territoire.

Il conviendra de répondre à ces objectifs supra-intercommunaux par un zonage et un règlement adapté, notamment en limitant la constructibilité des zones concernées et en favorisant les plantations d'arbres ou de végétaux.

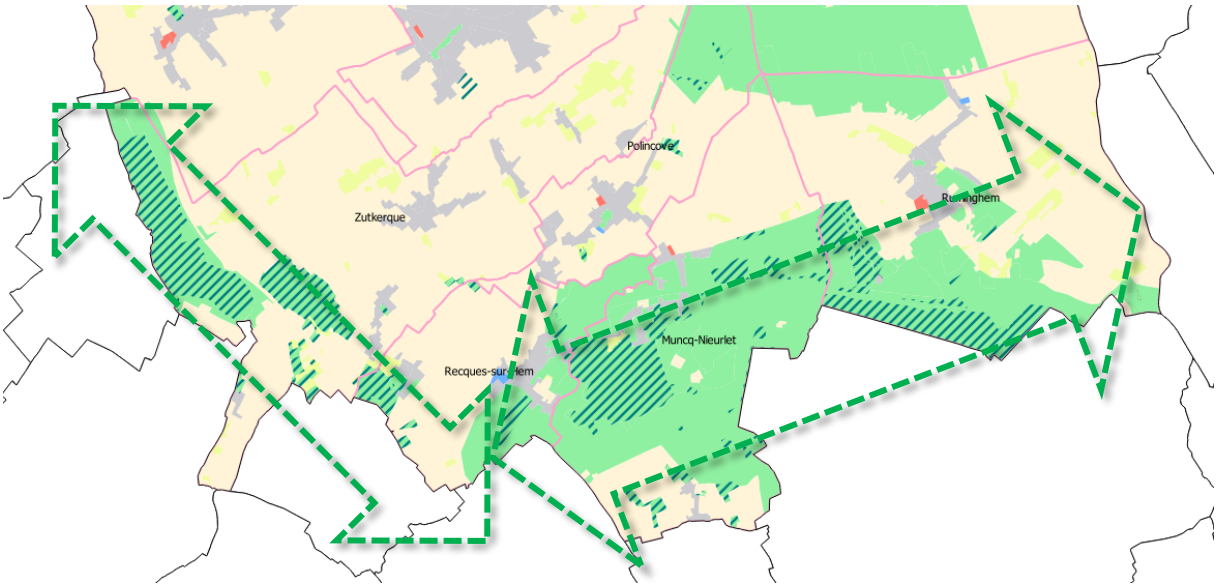
Un corridor fluvial avéré à remettre en bon état est également à prendre en compte le long de la rivière de Oye, dans le zonage et le règlement du PLUi.

Recques-sur-Hem, Polincove, Sainte-Marie-Kerque, Saint-Folquin et Muncq-Nieurlet sont concernés par le passage de corridors écologiques à proximité de leur tissu urbain existant. La déclinaison plus locale de ces corridors devra être étudiée finement pour estimer la nécessité de préserver des perméabilités au sein de leur tissu urbain.

Les linéaires à compléter ou à restaurer pourront s'appuyer sur des tracés existants, et sur les espaces libres, qu'il conviendra, dans ce cas, de végétaliser par la plantation d'arbres, de haies ou de gazon. Pour compléter ou créer de toute pièce un nouveau linéaire, les outils de maîtrise foncière du PLUi pourront être mobilisés (Emplacements réservés par exemple…) et des OAP intégrées au PLUi.

Introduire les idées d'une trame verte nourricière qui implique un traitement des espaces vides publics ou privés en espaces végétalisés.

Les corridors à dominante boisés ont été pris en compte dans le zonage et le règlement : les espaces boisés ou entités à enjeu environnemental sont repris en zone Naturelle et les espaces boisés constitutifs de ces entités sont protégés au titre des espaces boisés classés.



Les zones N apparaissent en vert sur la carte ci-dessus, les espaces boisés classés en hachuré vert foncé.

Les corridors biologiques à dominante de zones humides suivent les tracés des voies d'eau. Celles-ci sont protégées par le zonage et le règlement, qui assurera la préservation de leur continuité. De plus, le règlement impose un recul d'au moins 6 mètres des constructions par rapport à ces voies d'eau, assurant ainsi la préservation des abords et la circulation des espèces animales et végétales le long de ces corridors.

Enfin, le corridor biologique à dominante littorale est préservé par un zonage et un règlement adaptés, qui intègrent la loi Littoral et donc la protection des espaces côtiers.

e. *Prendre en compte les risques et nuisances dans la logique d'aménagement*

i. Le risque inondation

Le risque inondation concerne principalement les communes du sud incluses dans le périmètre de PPRI (Polincove, Muncq-Nieurlet…), Ruminghem (AZI) et la commune de Oye-Plage, incluse dans le PPRL des Pieds de Coteaux des wateringues. Sur l'ensemble du territoire, des inondations par remontée de nappe sont également identifiées ainsi que des zones inondées constatées.

Les communes des Pieds de Coteaux et celles couvertes par le PPRi de la Hem veilleront à conserver, voire à reconstituer des espaces de bocage.

La prise en compte de ce risque devra être intégrée dans les futurs projets d'urbanisation afin d'assurer la protection des personnes et des biens:

- *Privilégier les zones d'extension urbaine aux endroits où le risque est mineur ;*
- *Imposer, par le biais du règlement et des OAP, un pourcentage minimum de sol non-imperméabilisé pour favoriser l'infiltration des eaux ;*
- *Privilégier les stationnements végétalisés plutôt que bitumés ;*
- *Privilégier l'infiltration à la parcelle et l'aménagement de noues dans les nouvelles opérations d'aménagement.*

A Polincove, Recques-sur-Hem, Zutkerque, et à Muncq-Nieurlet, les zones d'extension de l'urbanisation ont été envisagées en dehors des zones d'inondation par crue ou par coulée de boue du PPRi de la Hem et en dehors des zones inondées constatées).

A Ruminghem et à Nortkerque, les zones 1AU sont prévues en zone de production du PPR des Pieds de Coteaux des Wateringues, mais en dehors des zones d'accumulation. Le risque inondation n'a jamais été constaté sur ces zones.

A Audruicq, le PPRi de la Hem ne concerne qu'une portion en frange Est du territoire, reprise en zone N. Aucune zone d'extension n'est impactée par un risque d'inondation avéré (zone inondée constatée par exemple).

A Ruminghem, Muncq-Nieurlet et Recques-sur-Hem, une grande partie du territoire bocager est repris en zone Naturelle. Il s'agit notamment des cœurs de nature identifiés dans le SCoT.

Les cartes ci-après illustrent quelques territoires de bocages repris en zones naturelles (zones apparaissant en vert). Ces espaces seront préservés de toute urbanisation, et resteront donc, globalement perméables.

Exemple sur la commune de Ruminghem :



Exemple à Muncq-Nieurlet :



ii. Les autres risques

L'aléa de retrait-gonflement des argiles concerne plus particulièrement les communes du sud du territoire (Muncq-Nieurlet et Ruminghem sont particulièrement touchés, ainsi qu'un hameau de Recques-sur-Hem et de Zutkerque). Des mesures constructives pourront être mises en place pour les futures constructions, à travers le règlement.

Le territoire est également concerné par le risque sismique, la présence d'engins de guerre, des sites potentiellement pollués, à prendre en compte dans les futurs projets d'aménagement.

L'ensemble de ces risques est mentionné en chapeau de zone du règlement.

10. Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Dans un objectif de maîtrise de l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace, le développement de l'urbanisation doit se faire en limitant le grignotage des terres agricoles/naturelles, pour leur préservation et la pérennisation de l'activité agricole.

L'objectif principal de la collectivité est de maîtriser sa consommation foncière au regard du fort potentiel spatial dont elle dispose mais également du potentiel en termes d'attractivité.

Il s'agit donc de dimensionner au plus juste les surfaces à bâtir au regard des besoins en logements exprimés en privilégiant l'accueil de populations nouvelles, afin de maintenir la vitalité intercommunale et notamment le maintien des équipements scolaires.

Afin de limiter la consommation d'espace, une densité moyenne a été fixée selon les orientations du SCOT du Calaisis. Ces objectifs seront ensuite déclinés dans les orientations d'aménagement et de programmation des zones d'urbanisation future, mais également en renouvellement urbain ou au sein de certains cœurs d'ilots disponibles en trame urbaine.

Suite à l'analyse de la consommation d'espace réalisée entre 2000 et 2012, il apparait que 186 hectares ont été urbanisés.

Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées, les calculs de modération de la consommation d'espace ont été revus, de manière à prendre en compte une période plus courte et plus récente (une dizaine d'années au lieu de 14).

Ainsi, selon les fichiers fonciers DGFiP, 140 ha ont été construits entre 2006 et 2015 (donnée apportée par l'État dans son avis), soit 15.6 ha par an en moyenne.

La consommation engendrée par le PLUi est déclinée de la manière suivante :

Consommation estimée entre 2018 et 2028		
Consommation en trame urbaine : 23.57 ha - (23.57*30/100) = 16.5 ha + 9 ha (Cl d'Audruicq)	25.5	71.18
Extension prévue pour de l'habitat ou tissu mixte : **13 communes :** 26.2 ha de zones 1AU + 8.8 ha d'extension classée en zone U (dents creuses de plus de 50 m de large par exemple) **Oye-Plage :** 10.6 ha (surface classée en 1AUpm non encore bâtie)	45.68	
ZACOM Oye-Plage : 11,6 ha ZACOM Audruicq : 1 ha 1AUE d'Audruicq : 1.3 ha Zone 1AUeb Nouvelle-Église : 30.6 ha Zone 1AUeb Saint-Folquin : 1.8 ha	45.37	

Au total, 116.55 ha seraient ouverts à l'urbanisation, donc potentiellement bâtis d'ici 2028. Par an, 11.7 ha par an en moyenne.

Si l'on tient compte de la période 2014 – 2028, il faudrait ajouter 13ha de foncier consommé (permis de construire et permis d'aménager délivrés après janvier 2014), soit 129.6 ha, soit 9.2 ha par an.

L'objectif de réduction de la consommation d'espace s'élève donc à :

- 25% si l'on se réfère aux périodes 2006-2015 (consommation précédente) et 2018-2028 (consommation future) ;

- 41% si l'on se réfère aux périodes 2006-2015 et 2014-2028.

La réduction envisagée est conséquente, d'autant plus si l'on compare le PLUi aux anciens documents d'urbanisme.

Tableau des surfaces des changements POS/PLU :

Type de changement	Surface
Basculement des zones agricoles en zones naturelles ou inversement	1771.86ha
Anciennes zones destinées à l'urbanisation redevenues agricoles ou naturelles	333.39 ha
Zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation	70.08ha
Zones nouvellement urbanisées (anciennes zone à urbanisée construites)	76.45ha

PARTIE III : JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le présent chapitre permet de justifier les choix qui ont été retenus dans les orientations d'aménagement des zones à aménager de la communauté de communes de la région d'Audruicq (CCRA), ainsi que sur leur environnement proche.

Ces orientations ont été établies en vue de garantir un minimum de qualité à ces zones, sur des thématiques telles que l'environnement, les paysages, les entrées de villes, le patrimoine, l'insalubrité, le renouvellement urbain ou encore le développement de la commune.

Nous rappellerons ci-dessous les objectifs principaux des aménagements définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Selon l'article R151-6 du code de l'urbanisme : « *les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 ».

Les OAP portent sur les zones 1AU, 1AUE (à vocation économique) et zone 2AU. Certaines OAP portent sur des sites situés en zones U. Dans ce cas, leur périmètre est délimité sur le plan de zonage.

I. Zones économiques

1. Zone économique de Saint-Folquin.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.

*Objectif de traitement qualitatif de la façade d'A16, d'intégration et de qualité.

*Objectif de gestion des eaux par infiltration à la parcelle.

*Objectif de prise en compte des contraintes et nuisances environnementales.

*Objectif d'adaptation des voiries et espaces de stationnement aux enjeux hydrauliques.

Urbanisme et Architecture

*Objectif de mise en valeur de l'entrée et de la traversée de ville afin de proposer un cadre de vie agréable aux usagers.

*Objectif d'intégration architecturale.

*Objectif d'intégration du projet via le maintien et le renforcement de la trame urbaine existante afin de conserver la cohérence urbaine.

*Objectif de création de reculs d'implantation des constructions (75m) par rapport à l'axe central de l'A16 afin de limiter les nuisances liées à l'axe de circulation.

*Objectif d'intégration et de mutualisation des espaces de stationnement.

*Objectif d'implantation des constructions avec un recul permettant de conserver le rythme urbain existant.

*Objectif d'adaptation des constructions aux nuisances sonores.

Déplacements et Transports

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif de regroupement des stationnements en entrée de zone.

*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.

*Objectif de traitement qualitatif de la façade d'A16, d'intégration et de qualité.

*Objectif de gestion des eaux par infiltration à la parcelle.

*Objectif de mise en valeur de l'entrée et de la traversée de ville afin de proposer un cadre de vie agréable aux usagers.

*Objectif d'intégration architecturale.

*Objectif d'intégration du projet via le maintien et le renforcement de la trame urbaine existante afin de conserver la cohérence urbaine.

*Objectif d'intégration et de mutualisation des espaces de stationnement.

*Objectif d'adaptation des constructions aux nuisances sonores.

2. *Zone économique de Nouvelle-Église*

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.

*Objectif de traitement qualitatif des façades des RD219 et de l'A16, d'intégration et de qualité.

*Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.

*Objectif de gestion des eaux par infiltration à la parcelle.

*Objectif de prise en compte des contraintes et nuisances environnementales.

*Objectif d'adaptation des voiries et espaces de stationnement aux enjeux hydrauliques.

Urbanisme et Architecture

*Objectif de mise en valeur de l'entrée et de la traversée de ville afin de proposer un cadre de vie agréable aux usagers.

*Objectif d'intégration architecturale.

*Objectif d'intégration du projet via le maintien et le renforcement de la trame urbaine existante afin de conserver la cohérence urbaine.

*Objectif de création de reculs d'implantation des constructions (50 et 30m) à l'A16 et à la RD219 afin de limiter les nuisances liées à l'axe de circulation.

*Objectif de cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble.

*Objectif de répartition de la densité permettant la cohérence avec l'urbanisme en place.

*Objectif de répartition des volumes et hauteurs limitant les nuisances auprès de l'existant.

*Objectif de maîtrise de l'urbanisation avec la mise en place d'un phasage.

*Objectif d'adaptation des constructions aux nuisances sonores.

*Objectif de limitation de l'emprise au sol des constructions.

*Objectif de dynamisation économique de l'intercommunalité.

Déplacements et Transports

*Objectif d'intégration et de bouclage viaire afin d'éviter les voies en impasse et de fluidifier et répartir les déplacements.

*Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de gestion de la sécurité sur la RD219 afin de rendre la route sûre pour tous.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif d'adaptation des réseaux viaires en place afin de supporter les nouveaux flux.

*Objectif de fluidification et de sécurisation de la zone via la création d'une aire de retournement facilitant les manœuvres.

*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.

*Objectif de mise en place d'accès aux parcelles sécurisés.

*Objectif d'intégration de l'aire de covoiturage au sein de la zone.

3. Zone économique de Oye-Plage.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.

*Objectif de traitement qualitatif de la façade de la RD940, d'intégration et de qualité.

*Objectif de gestion des eaux par infiltration à la parcelle.

*Objectif de prise en compte des contraintes et nuisances environnementales.

*Objectif d'adaptation des voiries et espaces de stationnement aux enjeux hydrauliques.

*Objectif de limitation de l'emprise au sol.

Urbanisme et Architecture

*Objectif de mise en valeur de l'entrée et de la traversée de ville afin de proposer un cadre de vie agréable aux usagers.

*Objectif d'intégration architecturale.

*Objectif d'intégration du projet via le maintien et le renforcement de la trame urbaine existante afin de conserver la cohérence urbaine.

*Objectif de création de reculs d'implantation des constructions (25m) depuis l'axe central de la RD940 afin de limiter les nuisances liées à l'axe de circulation.

*Objectif de cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble.

*Objectif d'adaptation des constructions aux nuisances sonores.

*Objectif de limitation de l'emprise au sol des constructions.

Déplacements et Transports

*Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de gestion de la sécurité sur la RD940 afin de rendre la route sûre pour tous.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif d'adaptation des réseaux viaires en place afin de supporter les nouveaux flux.

*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.

*Objectif de mise en place d'accès aux parcelles sécurisés.

4. Zone économique d'Audruicq.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

*Objectif de conservation du fonctionnement hydraulique existant et maintien du bassin de tamponnement.

*Objectif de traitement qualitatif de la façade de la RD309, d'intégration et de qualité.

*Objectif de prise en compte des contraintes et nuisances environnementales.

Urbanisme et Architecture

*Objectif d'intégration architecturale.

Déplacements et Transports

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de gestion de la sécurité sur la rue de la Chapelle afin de rendre la route sûre pour tous.

*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.

*Objectif de mise en place d'accès aux parcelles sécurisés.

II. Zones d'habitat et/ou Mixtes

1. Zone de développement d'Audruicq – 1.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif d'aménagement qualitatif des espaces publics afin d'y rendre agréable l'évolution.

Urbanisme et Architecture

*Objectif de renforcement de la centralité.

*Objectif de mixité fonctionnelle.

*Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.

*Objectif de connexion aux équipements afin d'en faciliter l'accès pour tous.

*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.

*Objectif de maîtrise de l'aménagement dans le temps, via l'imposition de minima de densité par hectare.

*Objectif de répartition de la densité permettant la cohérence avec l'urbanisme en place.

*Objectif d'intégration architecturale.

*Objectif de prise en compte et d'adaptation des constructions aux risques (remontées de nappes, retrait et gonflement des argiles,).

Déplacements et Transports

*Objectif d'intégration et de bouclage viaire afin d'éviter les voies en impasse et de fluidifier et répartir les déplacements.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

2. *Zone de développement d'Audruicq – 2.*

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.

Urbanisme et Architecture

*Objectif de mixité fonctionnelle.

*Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.

*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.

*Objectif de maîtrise de l'aménagement dans le temps, via l'imposition de minima de densité par hectare.

*Objectif de renouvellement urbain.

Déplacements et Transports

*Objectif d'intégration et de bouclage viaire afin d'éviter les voies en impasse et de fluidifier et répartir les déplacements.

*Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

3. Zone de développement d'Audruicq – 3.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

Urbanisme et Architecture

*Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.

*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.

*Objectif de maîtrise de l'aménagement dans le temps, via l'imposition de minima de densité par hectare.

*Objectif de renouvellement urbain.

Déplacements et Transports

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif d'intégration et de bouclage viaire afin d'éviter les voies en impasse et de fluidifier et répartir les déplacements.

*Objectif de développement des cheminements doux à proximité de la zone.

4. Zone de développement de Guemps

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.

*Objectif d'aménagement qualitatif des espaces publics afin d'y rendre agréable l'évolution.

*Objectif de limitation de l'emprise au sol.

Urbanisme et Architecture

*Objectif d'évolution future via la conservation de perméabilités vers les zones voisines.

*Objectif d'intégration du projet via le maintien et le renforcement de la trame urbaine existante afin de conserver la cohérence urbaine.

*Objectif d'implantation des habitations en front à rue permettant le maintien du rythme urbain.

*Objectif d'intégration architecturale.

*Objectif de cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble.

*Objectif de prise en compte et d'adaptation des constructions aux risques (remontées de nappes, retrait et gonflement des argiles,).

*Objectif de mise en place d'un coefficient de biotope par surface.

*Objectif d'adaptation des matériaux pour une meilleure intégration des clôtures.

Déplacements et Transports

*Objectif de liaisonnement doux, à minima, du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif de prise en compte du besoin en stationnement pour les visiteurs.

5. *Zone de développement de Muncq-Nieurlet*

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles, notamment hydrauliques.

*Objectif de mise en valeur de l'entrée de zone via un traitement qualitatif des espaces.

*Objectif de limitation de l'emprise au sol.

Urbanisme et Architecture

*Objectif d'intégration architecturale.

*Objectif de cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble.

*Objectif d'évolution future via la conservation de perméabilités vers les zones voisines.

*Objectif de prise en compte et d'adaptation des constructions aux risques (remontées de nappes, retrait et gonflement des argiles,).

*Objectif de recul des constructions par rapport aux voiries et au fossé permettant la conservation du rythme urbain et l'entretien du cours d'eau.

*Objectif d'adaptation des matériaux pour une meilleure intégration des clôtures.

*Objectif d'adaptation des toitures au contexte urbain proche.

Déplacements et Transports

*Objectif d'intégration et de bouclage viaire afin d'éviter les voies en impasse et de fluidifier et répartir les déplacements.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif de fluidification et de sécurisation de la zone via la création d'une aire de retournement facilitant les manœuvres.

6. Zone de développement de Nortkerque

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

*Objectif de restauration élevée des éléments détruits (végétaux).

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.

*Objectif de mise en valeur de l'entrée de zone via un traitement qualitatif des espaces.

*Objectif d'intégration du projet via le maintien et le renforcement de la trame paysagère existante afin de conserver la cohérence paysagère.

*Objectif de protection et de valorisation du patrimoine végétal.

*Objectif de limitation de l'emprise au sol.

*Objectif de mise en place d'un coefficient de biotope par surface.

*Objectif d'intégration de l'aire de covoiturage.

Urbanisme et Architecture

*Objectif d'intégration architecturale.

*Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.

*Objectif d'évolution future via la conservation de perméabilités vers les zones voisines.

*Objectif de maîtrise de l'aménagement dans le temps, via l'imposition de minima de densité par hectare.

*Objectif de répartition de la densité permettant la cohérence avec l'urbanisme en place.

*Objectif de prise en compte et d'adaptation des constructions aux risques (remontées de nappes, retrait et gonflement des argiles, zone de production des wateringues,).

*Objectif d'adaptation des matériaux pour une meilleure intégration des clôtures.

*Objectif de maîtrise de l'urbanisation avec la mise en place d'un phasage.

Déplacements et Transports

*Objectif d'intégration et de bouclage viaire afin d'éviter les voies en impasse et de fluidifier et répartir les déplacements.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif d'adaptation des réseaux viaires en place afin de supporter les nouveaux flux.

*Objectif de fluidification et de sécurisation de la zone via la création d'une aire de retournement facilitant les manœuvres.

7. Zone de développement de Nouvelle-Église

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.

*Objectif de limitation de l'emprise au sol.

*Objectif de paysagement de l'espace de stationnement.

Urbanisme et Architecture

*Objectif d'intégration architecturale.

*Objectif de renforcement de la centralité.

*Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.

*Objectif de répartition de la densité permettant la cohérence avec l'urbanisme en place.

*Objectif d'intégration et de regroupement des espaces de stationnement.

*Objectif d'implantation des habitations en front à rue permettant le maintien du rythme urbain.

*Objectif de cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble.

*Objectif de prise en compte et d'adaptation des constructions aux risques (remontées de nappes, retrait et gonflement des argiles,).

*Objectif d'évolution future via la conservation de perméabilités vers les zones voisines.

*Objectif de liaisonnement de la zone avec les équipements alentours.

Déplacements et Transports

*Objectif d'intégration et de bouclage viaire afin d'éviter les voies en impasse et de fluidifier et répartir les déplacements.

*Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif de regroupement des stationnements en entrée de zone.

*Objectif de fluidification et de sécurisation de la zone via la création d'une aire de retournement facilitant les manœuvres.

8. Zone de développement de Oye-Plage - 1.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Une dérogation Loi Barnier réalisée dans le cadre d'une déclaration de projet, est annexée au PLU et sera à prendre en compte. Elle intègre des objectifs détaillés pour la prise en compte de la RD classée à grande circulation, en frange sud de la zone.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.

*Objectif d'aménagement qualitatif des espaces publics afin d'y rendre agréable l'évolution.

*Objectif de mise en valeur de l'entrée de zone via un traitement qualitatif des espaces.

*Objectif de traitement qualitatif de la façade de la RD940.

Urbanisme et Architecture

*Objectif d'intégration architecturale.

*Objectif de prise en compte et d'adaptation des constructions aux risques (remontées de nappes, retrait et gonflement des argiles,).

*Objectif de mise en valeur de l'entrée de ville afin de proposer un cadre de vie agréable aux usagers.

*Objectif d'adaptation des constructions aux nuisances sonores.

*Objectif de création de reculs d'implantation des habitations par rapport à la RD940 afin de limiter les nuisances liées à l'axe de circulation.

Déplacements et Transports

*Objectif d'intégration et de bouclage viaire afin d'éviter les voies en impasse et de fluidifier et répartir les déplacements.

*Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de gestion de la sécurité sur la RD940 afin de rendre la route sûre pour tous.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

9. Zone de développement de Oye-Plage - 2.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

*Objectif de prise en compte des contraintes et nuisances environnementales.

*Objectif d'adaptation des voiries et espaces de stationnement aux enjeux hydrauliques.

Urbanisme et Architecture

*Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.

*Objectif de création d'un espace central de rencontre.

*Objectif d'intégration du projet via le maintien et le renforcement de la trame urbaine existante afin de conserver la cohérence urbaine.

*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.

*Objectif de cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble.

*Objectif d'adaptation des constructions aux risques d'inondation.

Déplacements et Transports

*Objectif d'intégration et de bouclage viaire afin d'éviter les voies en impasse et de fluidifier et répartir les déplacements.

*Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif d'adaptation des réseaux viaires en place afin de supporter les nouveaux flux.

*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.

*Objectif de mise en place d'accès aux parcelles sécurisés.

10. Zone de développement de Polincove

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

*Objectif d'aménagement qualitatif des espaces publics afin d'y rendre agréable l'évolution.

*Objectif de limitation de l'emprise au sol.

*Objectif de mise en place d'un coefficient de biotope par surface.

*Objectif de mise en place d'une gestion hydraulique poussée permettant de gérer les eaux de ruissellement.

Urbanisme et Architecture

*Objectif d'intégration architecturale.

*Objectif de cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble.

*Objectif de prise en compte et d'adaptation des constructions aux risques (remontées de nappes, retrait et gonflement des argiles,).

*Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.

*Objectif d'adaptation des matériaux pour une meilleure intégration des clôtures.

*Objectif d'adaptation des toitures au contexte urbain proche.

*Objectif d'évolution future via la conservation de perméabilités vers les zones voisines.

Déplacements et Transports

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif d'aménagement d'une voirie avec un gabarit minimum permettant d'assurer une desserte sécurisée.

*Objectif de fluidification et de sécurisation de la zone via la création d'une aire de retournement facilitant les manœuvres.

11. Zone de développement de Ruminghem -1

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif de protection et de valorisation du patrimoine végétal.

*Objectif d'aménagement qualitatif des espaces publics afin d'y rendre agréable l'évolution.

*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

*Objectif de limitation de l'emprise au sol.

*Objectif de mise en place d'une gestion hydraulique adaptée.

*Objectif de mise en place d'un coefficient de biotope par surface.

Urbanisme et Architecture

*Objectif d'intégration architecturale.

*Objectif de cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble.

*Objectif d'implantation des habitations en front à rue permettant le maintien du rythme urbain.

*Objectif de répartition de la densité permettant la cohérence avec l'urbanisme en place.

*Objectif d'évolution future via la conservation de perméabilités vers les zones voisines.

*Objectif de prise en compte et d'adaptation des constructions aux risques (remontées de nappes, retrait et gonflement des argiles,).

*Objectif d'adaptation des toitures au contexte urbain proche.

*Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.

*Objectif d'implantation des constructions en front à rue ou en retrait et groupées ou non en fonction des typologies afin d'apporter du relief urbain.

Déplacements et Transports

*Objectif d'intégration et de bouclage viaire afin d'éviter les voies en impasse et de fluidifier et répartir les déplacements.

*Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de création de carrefour en fonction de l'existant.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

12. Zone de développement de Ruminghem - 2.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.

*Objectif de conservation et de valorisation du fonctionnement hydraulique en place.

Urbanisme et Architecture

*Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.

*Objectif d'intégration architecturale.

*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.

*Objectif de renouvellement urbain.

*Objectif de maîtrise de l'aménagement dans le temps, via l'imposition de minima de densité par hectare.

*Objectif de cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble.

Déplacements et Transports

*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.

*Objectif de restructuration du réseau viaire de proximité, notamment pour les liaisons douces.

*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

13. Zone de développement de Ruminghem - 3.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

Urbanisme et Architecture

*Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.

*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.

*Objectif de maîtrise de l'aménagement dans le temps, via l'imposition de minima de densité par hectare.

*Objectif de répartition de la densité permettant la cohérence avec l'urbanisme en place.

*Objectif d'implantation des habitations en front à rue permettant le maintien du rythme urbain.

*Objectif de renouvellement urbain.

*Objectif de maîtrise de l'urbanisation avec la mise en place d'un phasage.

*Objectif d'évolution future via la conservation de perméabilités entre les phases d'aménagement.

Déplacements et Transports

*Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif d'adaptation des réseaux viaires en place afin de supporter les nouveaux flux, notamment doux.

14. Zone de développement de Saint-Omer-Capelle

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif de limitation de l'emprise au sol.

*Objectif de mise en place d'un coefficient de biotope par surface.

*Objectif de préservation du fonctionnement hydraulique en place et intégration des ouvrages liés.

Urbanisme et Architecture

*Objectif d'intégration architecturale.

*Objectif de recul des constructions permettant l'entretien du cours d'eau.

*Objectif de cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble.

*Objectif de prise en compte et d'adaptation des constructions aux risques (remontées de nappes, retrait et gonflement des argiles,) – interdiction des caves et sous-sols et rehausse de 0,4m obligatoire.

*Objectif d'adaptation des matériaux pour une meilleure intégration des clôtures.

*Objectif d'évolution future via la conservation de perméabilités vers les zones voisines.

Déplacements et Transports

*Objectif de favoriser les liaisons avec l'existant et fluidifier les déplacements.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.

15. Zone de développement de Saint-Folquin - 1

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.

*Objectif de limitation de l'emprise au sol.

*Objectif de mise en place d'un coefficient de biotope par surface.

*Objectif de paysagement des espaces de stationnement.

*Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.

*Objectif de conservation et de valorisation du fonctionnement hydraulique en place.

Urbanisme et Architecture

*Objectif d'intégration architecturale.

*Objectif de cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble.

*Objectif de connexion aux équipements afin d'en faciliter l'accès pour tous.

*Objectif d'évolution future via la conservation de perméabilités vers les zones voisines.

*Objectif d'intégration et de regroupement des espaces de stationnement.

*Objectif d'implantation des habitations en front à rue permettant le maintien du rythme urbain.

*Objectif de prise en compte et d'adaptation des constructions aux risques (remontées de nappes, retrait et gonflement des argiles,).

Déplacements et Transports

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif de fluidification et de sécurisation de la zone via la création d'une aire de retournement facilitant les manœuvres.

*Objectif de regroupement des stationnements.

*Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.

*Objectif de prise en compte du fort besoin en stationnement au sein des parcelles privées.

16. Zone de développement de Saint-Folquin - 2.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.

*Objectif d'aménagement qualitatif des espaces publics afin d'y rendre agréable l'évolution.

*Objectif de limitation de l'emprise au sol.

*Objectif de mise en place d'un coefficient de biotope par surface.

Urbanisme et Architecture

*Objectif d'intégration architecturale.

*Objectif de cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble.

*Objectif de prise en compte et d'adaptation des constructions aux risques (remontées de nappes, retrait et gonflement des argiles,) et aux nuisances (sonores,).

*Objectif d'adaptation des matériaux pour une meilleure intégration des clôtures.

Déplacements et Transports

*Objectif d'intégration et de bouclage viaire afin d'éviter les voies en impasse et de fluidifier et répartir les déplacements.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif de prise en compte du fort besoin en stationnement au sein des parcelles privées.

17. Zone de développement de Saint-Folquin - 3.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.

*Objectif de limitation de l'emprise au sol.

*Objectif de mise en place d'un coefficient de biotope par surface.

Urbanisme et Architecture

*Objectif d'intégration architecturale.

*Objectif d'évolution future via la conservation de perméabilités vers les zones voisines.

*Objectif de prise en compte et d'adaptation des constructions aux risques (remontées de nappes, retrait et gonflement des argiles, zone humide,).

*Objectif de connexion aux équipements afin d'en faciliter l'accès pour tous.

*Objectif d'adaptation des matériaux pour une meilleure intégration des clôtures.

Déplacements et Transports

*Objectif d'intégration et de bouclage viaire afin d'éviter les voies en impasse et de fluidifier et répartir les déplacements.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif de prise en compte du fort besoin en stationnement au sein des parcelles privées.

18. Zone de développement de Saint-Folquin - 4

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.

*Objectif de mise en place d'un coefficient de biotope par surface.

*Objectif de prise en compte des contraintes et nuisances environnementales.

*Objectif d'adaptation des voiries et espaces de stationnement aux enjeux hydrauliques.

Urbanisme et Architecture

*Objectif d'intégration architecturale.

*Objectif d'intégration du projet via le maintien et le renforcement de la trame urbaine existante afin de conserver la cohérence urbaine.

*Objectif de prise en compte et d'adaptation des constructions aux risques (remontées de nappes, retrait et gonflement des argiles,).

*Objectif de cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble.

*Objectif de connexion aux équipements afin d'en faciliter l'accès pour tous.

*Objectif d'adaptation des matériaux pour une meilleure intégration des clôtures.

*Objectif de limitation de l'emprise au sol des constructions.

Déplacements et Transports

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif d'adaptation des réseaux viaires en place afin de supporter les nouveaux flux.

*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.

*Objectif de mise en place d'accès aux parcelles sécurisés.

*Objectif de prise en compte du fort besoin en stationnement au sein des parcelles privées.

19. Zone de développement de Saint-Folquin - 5

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la conservation et la création de franges paysagères.

*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.

*Objectif de mise en place d'un coefficient de biotope par surface.

*Objectif de prise en compte des contraintes et nuisances environnementales.

*Objectif d'adaptation des voiries et espaces de stationnement aux enjeux hydrauliques.

*Objectif de conservation et de valorisation du fonctionnement hydraulique en place.

*Objectif de limitation de l'emprise au sol.

Urbanisme et Architecture

*Objectif d'intégration architecturale.

*Objectif de prise en compte et d'adaptation des constructions aux risques (remontées de nappes, retrait et gonflement des argiles,).

*Objectif d'adaptation des matériaux pour une meilleure intégration des clôtures.

*Objectif d'évolution future via la conservation de perméabilités vers les zones voisines.

*Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.

Déplacements et Transports

*Objectif d'adaptation des réseaux viaires en place afin de supporter les nouveaux flux.

*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.

*Objectif de mise en place d'accès aux parcelles sécurisés.

*Objectif de prise en compte du fort besoin en stationnement au sein des parcelles privées.

20. Zone de développement de Vieille-Église

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.

*Objectif de traitement qualitatif de la façade de la rue du Marais.

*Objectif de gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle.

*Objectif de limitation de l'emprise au sol.

*Objectif de protection des ressources hydrauliques.

*Objectif de mise en place d'espace vert d'agrément et de sécurisation des déplacements piétonniers.

*Objectif de mise en place d'espaces verts publics qualitatifs et adaptés au contexte.

Urbanisme et Architecture

*Objectif d'intégration architecturale.

*Objectif de cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble.

*Objectif d'implantation des habitations en front à rue permettant le maintien du rythme urbain.

*Objectif de prise en compte et d'adaptation des constructions aux risques (remontées de nappes, retrait et gonflement des argiles,).

*Objectif de mixité sociale, de diversification des logements et d'adaptation de ceux-ci aux petits ménages.

*Objectif d'adaptation des matériaux pour une meilleure intégration des clôtures.

*Objectif de création de perméabilités permettant d'envisager un développement futur et de limiter l'enclavement de la zone.

Déplacements et Transports

*Objectif de mise en place d'un bouclage viaire de la zone.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif de fluidification et de sécurisation de la zone via la création d'une aire de retournement facilitant les manœuvres.

*Objectif de limitation des accès le long des voies permettant d'optimiser la sécurité.

21. Zone de développement de Recques-sur-Hem[c].

Suite à la modification n° 7 du PLUi en date du 18 septembre 2025, l'Opération d'aménagement programmée a été supprimée.

[c] Mis à jour suite à la procédure de modification n° 7 de droit commun du PLUi

22. Zone de développement de Sainte-Marie-Kerque[c]

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration à l'environnement.

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

* Objectif de conservation et de valorisation du fonctionnement hydraulique en place

* Objectif de connexion aux équipements afin d'en faciliter l'accès pour tous (liaison piétonne)

* Objectif de répartition de la densité permettant la cohérence avec l'urbanisme en place.

* Objectif d'intégration architecturale

Urbanisme et Architecture

*Objectif d'intégration architecturale.

*Objectif de cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble.

*Objectif de mixité sociale, de diversification des logements et d'adaptation de ceux-ci aux petits ménages.

* Objectif de maitrise de l'aménagement dans le temps, via l'imposition de minima de densité par hectare

* Objectif d'implantation des constructions en front à rue ou en retrait et groupées ou non en fonction des typologies afin d'apporter du relief urbain.

Déplacements et Transports

*Objectif de mise en place d'un bouclage viaire de la zone.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

* Objectif d'adaptation des réseaux viaires en place afin de supporter les nouveaux flux.

* Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée

[c] Ajouté suite à la procédure de modification n° 7 de droit commun du PLUi

PARTIE IV : CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS

L'objectif des dispositions réglementaires est de permettre la maîtrise et la gestion des évolutions tout au long du processus de transformation de l'espace, en cohérence avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme définies au PADD.

Pour ce faire, le territoire de la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq est divisé en différentes zones délimitées en vertu de leur spécificité, leur fonction ou leur vocation. La délimitation et le règlement des zones ont été établis en vue de garantir des occupations du sol en harmonie avec leur environnement urbain ou naturel.

Certaines justifications ont été complétées ou ajoutées suite à la consultation des personnes publiques associées, aux avis des Conseils Municipaux et à l'enquête publique.

I. Justifications des limites de zones

1. Délimitation des zones U, AU, A et N

Le territoire couvert par le PLUI, correspondant à l'ensemble du territoire intercommunal, est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Le découpage des zones s'est opéré en cohérence avec le projet intercommunal : les zones urbaines couvrent la partie agglomérée de la commune ; les espaces agricoles sont préservés par un classement spécifique ; les secteurs naturels les plus sensibles font l'objet d'une protection accrue afin d'assurer leur sauvegarde.

Au préalable, le zonage est actualisé (changements de dénominations par exemple, ou actualisation à l'occupation du sol actuelle effective).

a. *Zones urbaines*

Conformément à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, les zones urbaines sont dites "zones U". "Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter". Par équipements, on entend ceux liés à la desserte des constructions, c'est-à-dire la voirie, l'eau, l'électricité et le cas échéant, l'assainissement.

- ***Définir une forme et une profondeur de la zone urbaine***

Les limites des zones U ont été fixées pour englober l'ensemble des constructions existantes au sein du tissu urbain.

La zone urbaine correspond en premier lieu à la définition de l'enveloppe urbaine à savoir les critères cumulatifs ci-dessous:

- Les terrains doivent être équipés ;
- Exclusion de toute dent creuse de plus de 50 mètres de large ;

- Arrêt de l'enveloppe urbaine à la dernière maison de la partie agglomérée, même si un vis-à-vis existe (lutte contre l'étalement urbain) ;
- Font partie de l'enveloppe urbaine les hameaux représentant au moins 10% de la population du centre bourg ou les hameaux disposant d'une entreprise importante ou de plusieurs commerces ;
- Exclusion de terrains pour raisons techniques : risques, protection de l'activité agricole, paysage…

Aussi, les terrains bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme délivrée avant le 6 janvier 2014 (date d'approbation du SCOT) ont été repris dans l'enveloppe urbaine.

- ***Cas particulier des terrains situés en cœur de nature***

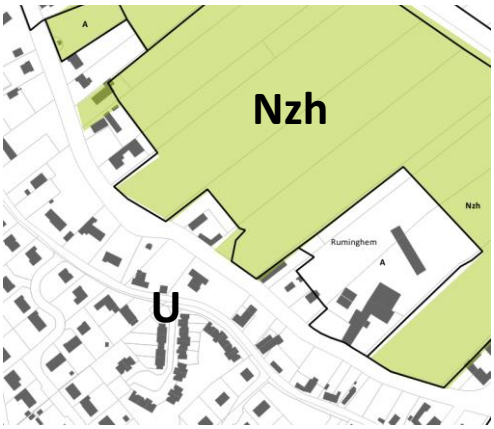
Les parcelles situées en en cœur de nature et classées en zone U correspondent à des espaces d'ores et déjà bâtis ou artificialisés.

Par exemple à Sainte-Marie-Kerque (cœurs de nature en vert) :



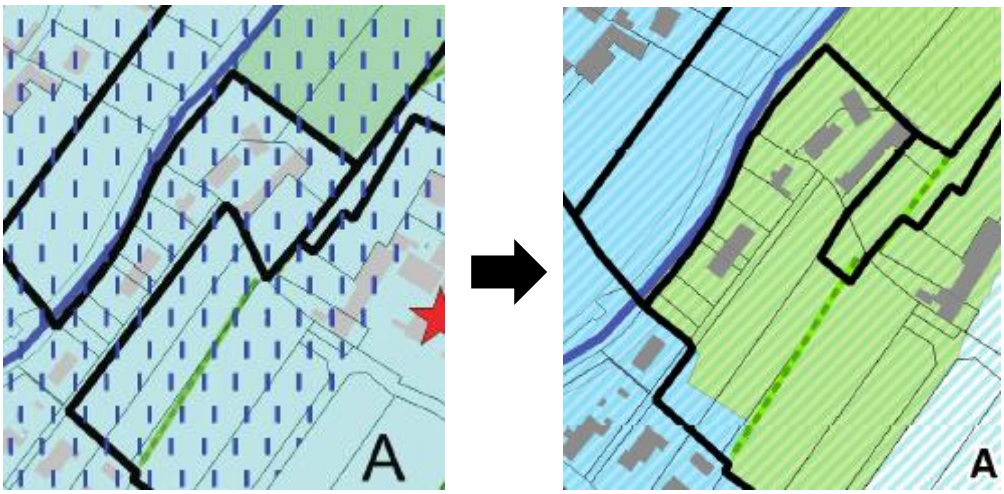
Les dents creuses, même si elles ont une largeur inférieure à 50m, sont reprises en zone naturelle ou agricole, afin de les préserver au mieux de l'urbanisation.

Par exemple à Ruminghem :



- ***Cas particulier des terrains situés en zone Vert clair de PPRi***

Suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique, la zone U de Recques-sur-Hem a été revue : des parcelles situées en zone vert clair du PPRI (donc inconstructibles), ont été rebasculées en zone agricole:



- ***Profondeur de la zone urbaine***

Les profondeurs de la zone urbaine permettent de répondre à une utilisation optimale des parcelles des administrés (possibilités de construire des bâtiments annexes par exemple). En revanche, elles ne sont pas délimitées pour permettre systématiquement une seconde rangée d'urbanisation.

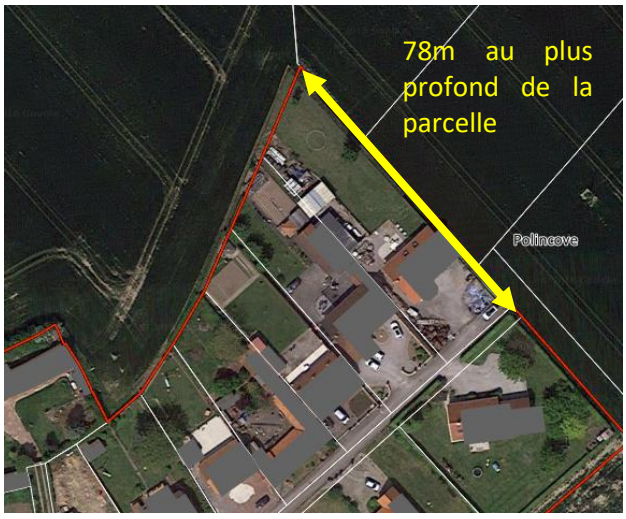
Les profondeurs de la zone U sont généralement délimitées par rapport au parcellaire et à la vocation réelle des terrains, déterminée par photo-interprétation.

Par exemple :

Muncq-Nieurlet :

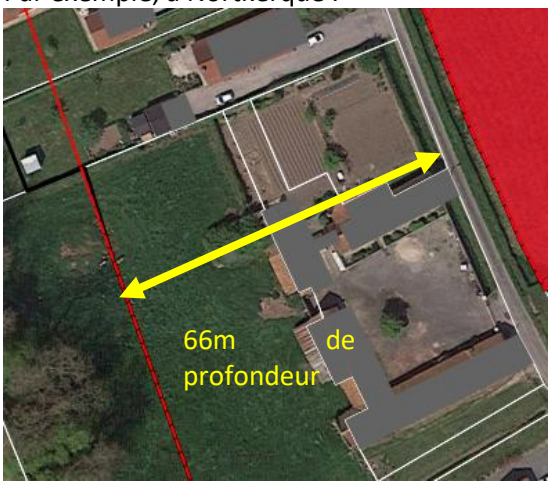


Polincove :



Dans le cas où la limite parcellaire correspond à la limite du bâti (souvent le cas des corps de ferme), le trait de la zone U est légèrement décalé en profondeur pour permettre d'éventuels projets d'extensions ou d'annexes (abri de jardin par exemple). Le trait de la zone U est, dans ce cas, délimité à environ 60-70m de profondeur.

Par exemple, à Nortkerque :



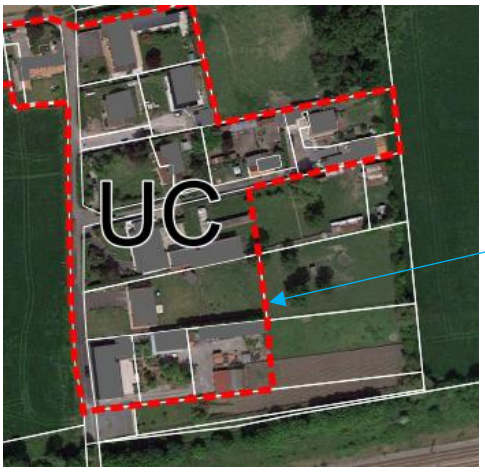
Une parcelle comprenant l'habitation et son jardin est, le plus souvent, entièrement reprise en zone U, sauf si sa profondeur est « trop importante ». La volonté n'est pas d'entraver les démarches BIMBY (Build in my Backyard), mais de limiter l'extension urbaine dans la profondeur des tissus bâtis existants, par troisième, quatrième, voire cinquième rang d'urbanisation.

En effet, certaines parcelles ont une profondeur telle qu'elles pourraient faire l'objet de petits lotissements (de 3, 4 maisons ou plus), qui auraient pour effet un grignotage progressif sur les terres agricoles ou naturelles (le jardin des dernières habitations serait peu à peu aménagé sur des terres actuellement agricoles ou naturelles).

La capacité des réseaux existants est également une justification aux limites de profondeur données à la zone U.

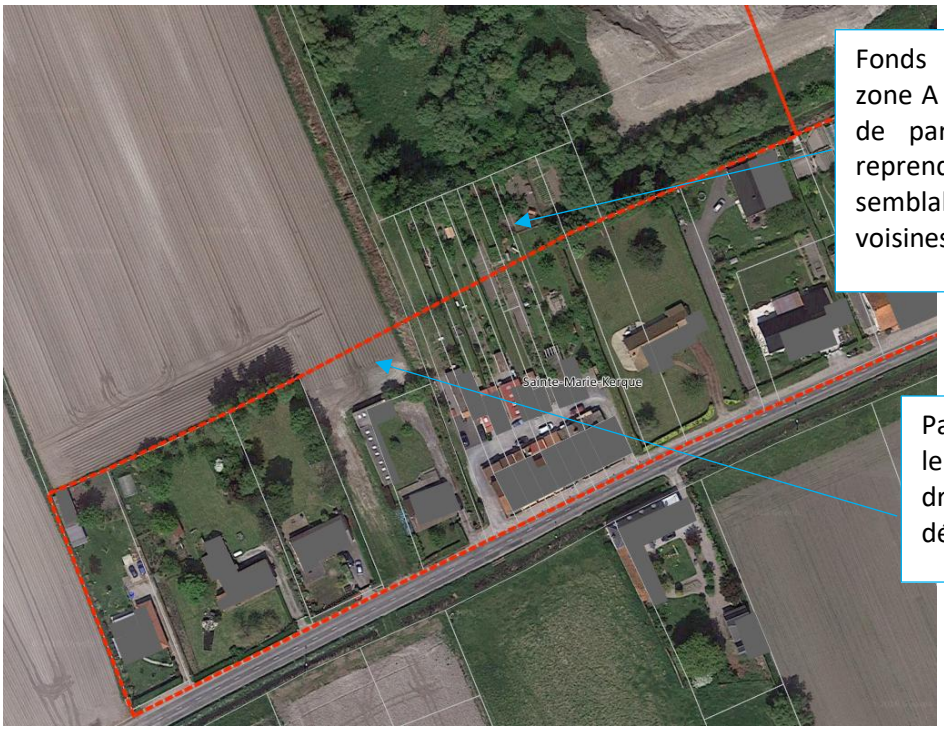
Ainsi, en cas de profondeur de parcelle supérieure à 80-90m par rapport à la voirie de desserte, le trait de la zone U ne suit plus la délimitation parcellaire, et coupe la parcelle pour classer le fond de terrain en zone A ou N. La profondeur de la zone U est alors déterminée selon les profondeurs de parcelles alentour.

Exemple à Muncq-Nieurlet :



Fonds de jardin remis en zone A. La zone U reprend une profondeur semblable aux parcelles situées plus au nord.

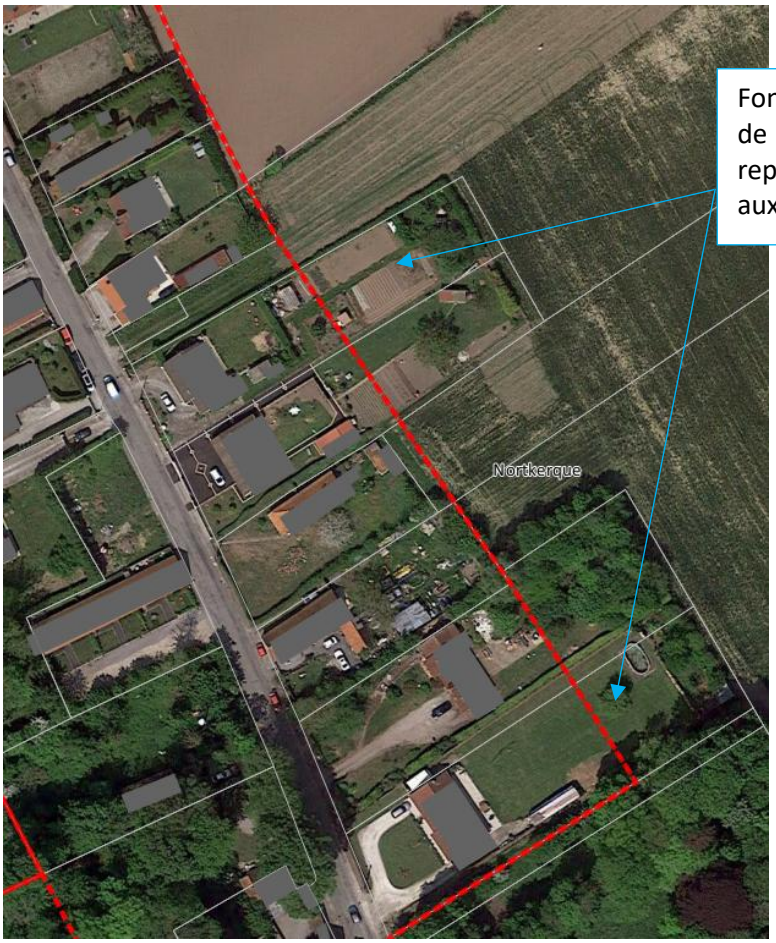
Exemple à Sainte-Marie-Kerque :



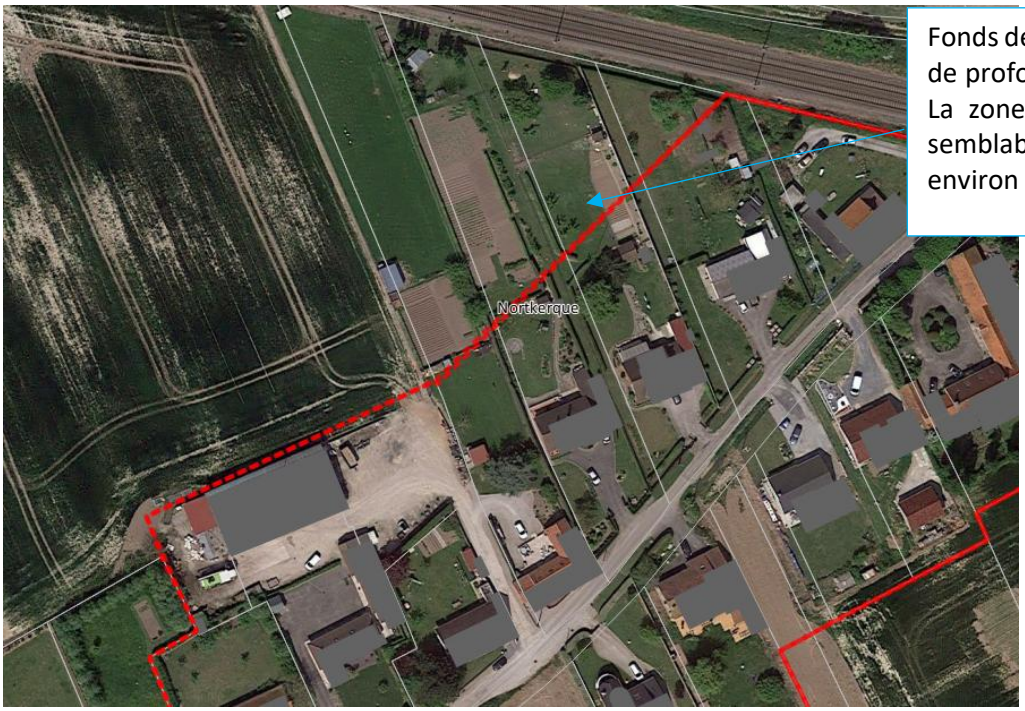
Fonds de jardin remis en zone A (96m de profondeur de parcelle). La zone U reprend une profondeur semblable aux parcelles voisines.

Par soucis d'homogénéité, le trait de la zone U est tiré droit, évitant ainsi le décroché.

Exemple à Nortkerque :



Fonds de jardins remis en zone A (86m de profondeur de parcelle. La zone U reprend une profondeur semblable aux parcelles voisines.



Fonds de jardins remis en zone A (90m de profondeur minimum de parcelle). La zone U reprend une profondeur semblable aux parcelles voisines, à environ 65m de la voirie de desserte.

Cas particulier :



Même si leur profondeur est supérieure à 90m, ces parcelles ont été entièrement reprises en zone U car les limites séparatives du fond ne jouxtent pas des terres agricoles mais des parcelles bâties, elles-mêmes reprises en zone U.

L'ensemble des zones U est suffisamment équipé en voirie, eau et électricité.

Les terrains apparaissant nus au cadastre au sein de la zone urbaine relèvent de trois catégories :

- il peut s'agir de projets en cours ou finalisés mais n'apparaissant pas encore au cadastre,
- ou de dents creuses (pas de projet connu actuellement mais terrain inséré au sein de l'enveloppe urbaine ou choix communal de développement entraînant une déduction du compte foncier en extension),
- ou de terrains correspondant à des espaces publics, ou attenants à une activité.

Les projets en cours et les principales dents creuses sont repris dans la partie « diagnostic foncier ».

- **Reprise des hameaux en zone U lorsqu'ils représentent au moins 10% du poids démographique du centre-bourg**

Ruminghem :

- Hameau rue d'Audruicq : 41 logements sur environ 270 en centre-bourg, soit 15%. Sachant que font partie de l'enveloppe urbaine les hameaux représentant au moins 10% de la population du centre bourg, on peut considérer que ce hameau représente bien plus de 10% de la population du centre bourg. Ce hameau a été repris en zone U dans les limites de l'enveloppe bâtie suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique.



- Hameau rue Saint Antoine : environ 27 logements, soit 10% de la population du centre-bourg : ce hameau a donc été repris en zone U. Ce hameau a également été repris en zone U dans les limites de l'enveloppe bâtie suite à l'enquête publique.



Sainte-Marie-Kerque :

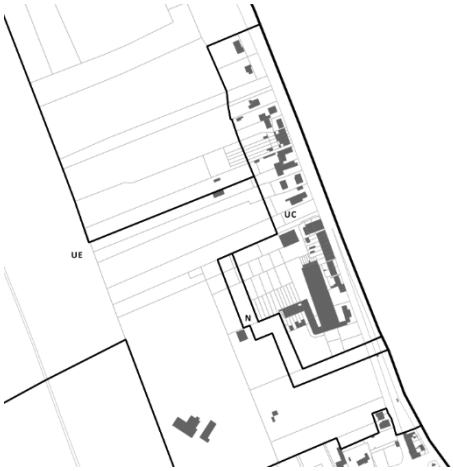
- Le hameau rue Saint Nicolas compte environ 25 logements sur 320 en centre-bourg. Il n'atteint donc pas les 10% (environ 8% de la population du centre-bourg) et est repris en zone A :



- Le hameau digue de l'Aa compte environ 37 logements donc 12% de la population du centre-bourg, ce qui justifie sa reprise en zone U.



- Au hameau de la Bistade, 34 habitations sont comptées, soit environ 19.9% de la population du centre-bourg. Les deux entités de ce hameau sont reprises en zone U. Elles sont séparées par une grande emprise d'activité, elle-même classée en zone U (UE, à vocation économique) :





Guemps :

- Le hameau rue du Fort à puces : 18 logements sur 123 en centre-bourg, soit 15%.



- Rue du Sauve-en-Temps : 30 habitations sur 123 en centre-bourg, soit 24%. Ce hameau est donc repris en zone UC :



- Impasse de la Chevalière : 19 habitations sur 123 en centre-bourg, soit 15.4%. Ce hameau est donc repris en zone UC :



- Route des Attaques, rue du Houlet : 26 habitations soit 21% de la population du centre-bourg : ce hameau est donc repris en zone UC :



Nouvelle Eglise :

- Rue Degrez, 5 habitations sur 61 logements en centre-bourg, soit 8% : ces habitations n'ont pas été reprises en zone U.



- Rue de la rivière d'Oye : 14 habitations sur 61 en centre-bourg soit 23% : ces habitations sont reprises en zone U.

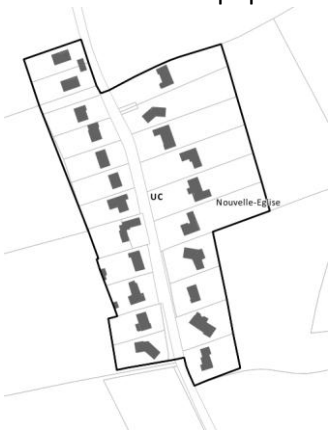


- Au Pont d'Oye : 12 habitations sur 61 en centre-bourg, soit 19.6%. Ces parcelles sont reprises en zone U.

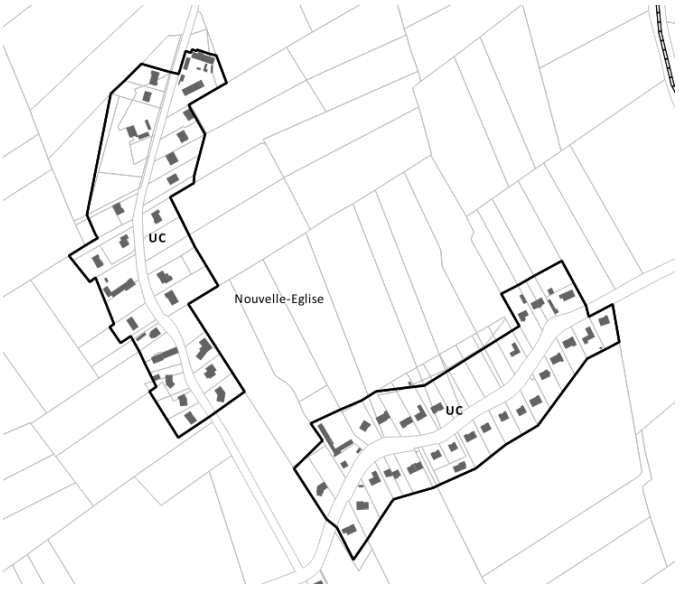
- Rue Degrez : 19 habitations soit environ 30% de la population du centre-bourg. Ces parcelles sont donc reprises en zone U :



- Rue du Marais : 22 habitations soit environ 36% de la population du centre-bourg :

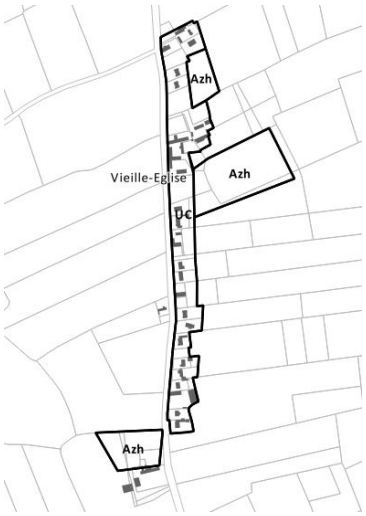


- Bas de la rue du Marais et rue du Vinfil : ces deux hameaux comptent plus de 20 habitations chacun et représentent donc plus de 30% de la population du centre-bourg. Ils sont repris en zone UC.



Vieille Eglise :

- Rue du Pont Neuf : 27 logements sur 250 en centre-bourg, soit 10.8% : ce hameau est repris en zone U.



- Fort Batard : 12 habitations sur 250 en centre-bourg, soit 4.8%. Ce hameau est laissé en zone A.



- Rue du Pont Loquet : 13 habitations sur 250 en centre-bourg, soit 5.2%. Ce hameau est repris en zone A.



- Au Pont d'Oye, 25 habitations du côté seul de Vieille-Eglise (hameau à cheval sur 3 communes) : les 10% sont atteints, et sa reprise en zone U se justifie également par la présence de plusieurs activités commerciales.



- Rue du Drack : 16 habitations sur 250 en centre-bourg, soit 6.4%. Ces habitations ne sont pas reprises en zone U.



- Rue de Bourbourg : le tissu urbain est situé dans la continuité du centre-bourg de Nouvelle-Eglise. Il est donc repris en zone UB :



Saint-Omer-Capelle :

- Rue du Beau Pré et rue de la Baraque : 21 habitations sur 220 en centre-bourg, soit 9.5%. Ce hameau a été repris en zone A.



- Les murailles, rue de Gravelines : 11 habitations existantes sur 220 en centre-bourg, soit 5%. Ce hameau est repris en zone A.



Saint Folquin :

- route de Gravelines, les constructions sont reprises en zone U car tout est construit à l'est de cette rue. Ainsi, une continuité urbaine est assurée entre les constructions situées au sud et celles du Clair Marais.


NORD
PAS-DE-CALAIS
L'Evasion
Impasse du Clair Marais
Gare de Gravelines
Chemin du Clair Marais
Route de Gravelines
Rue de Watten
Rue de Bourbourg
Rue du Fort Vallières
Rue du Clair Marais
Rue de la Fleurie
Rue de la Fleurie
Rue de la Fleurie

- Rue du Capitaine Henri Coustre : 40 habitations sur environ 500 logements en centre-bourg, soit 8% : ce secteur a été repris en zone A.



- Les Bajettes : environ 15 habitations sur 500 en centre-bourg, soit 3% de la population du centre. Ces habitations ne sont pas reprises en zone U :

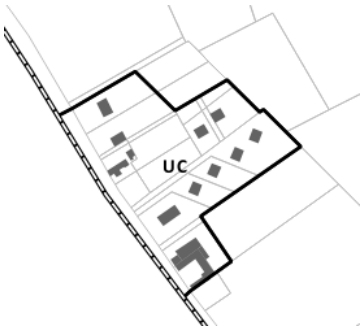


Muncq-Nieurlet :

- Rue du Mont-Gibet, 11 habitations sont présentes, sur 80 en centre-bourg, qui représentent donc 14% de la population du centre. Ce hameau est repris en zone U :



- A la Panne, en limite de Nordausques, les 11 habitations ont été reprises en zone U, suite à l'enquête publique, car elles représentent 14% de la population du centre, et parce qu'elle sont accolées au tissu urbain existant de Nordausques, lui-même repris en zone U.



- rue du Communal : ce hameau est repris en zone U car comprend plus de 10% de la population du centre-bourg et est situé dans la continuité immédiate du tissu urbain de Bayenghem-les-Eperlecques :



Recques-sur-Hem :

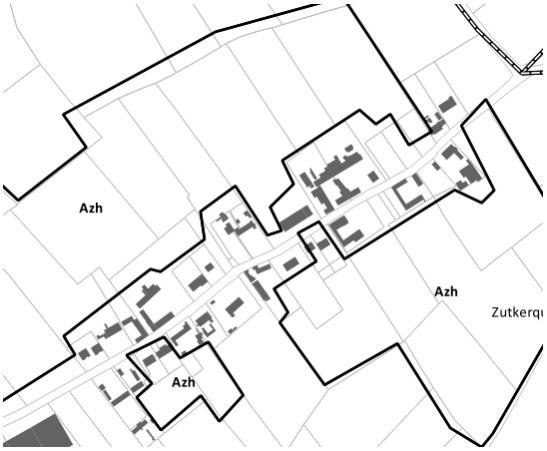
- Rue de la Chapelle, les constructions accolées au tissu urbain existant (classé en zone U) de Muncq-Nieurlet ont été reprises en zone U suite à l'enquête publique et à la consultation des personnes publiques associées. Seul le tissu urbain existant, qui répond à la définition de l'enveloppe urbaine fixée dans le PLUi, a été repris en zone U. Une partie des parcelles est en zonage vert clair dans le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) de la Vallée de la Hem, mais pas la totalité. Le PPRI vaut servitude d'utilité publique et s'impose au PLUi. D'ailleurs, les zones d'aléa du PPRI de la Vallée de la Hem sont reprises dans le plan de zonage des communes concernées[A].

[A] Complément apporté suite à la modification simplifiée n°1 du PLUi.



Zutkerque :

- Rue Sauvage, 20 habitations sont présentes sur environ 220 en centre-bourg, soit 9%. Ce hameau a été repris en zone A, d'autant plus qu'il est cerné par des zones humides remarquables du SAGE, qui rendent son développement peu opportun.



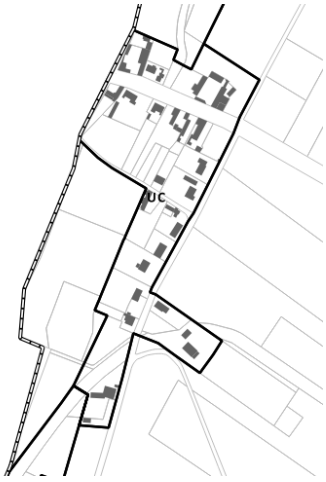
- Ostove : 31 logements existants, représentant 14% de la population du centre : ce hameau a été repris en zone U.



- Route de Gravelines, 34 habitations, représentant 15.5% de la population du centre : ce hameau a été repris en zone U :



- Berthem : ce hameau ne représente pas 10% de la population du centre, mais il est repris en zone U car il se situe dans la continuité du tissu urbain existant de la commune de Louches. Ainsi, l'entité urbaine qu'il représente constitue plus que 10% de la population du centre-bourg, ce qui explique sa reprise en zone U.



Nortkerque :

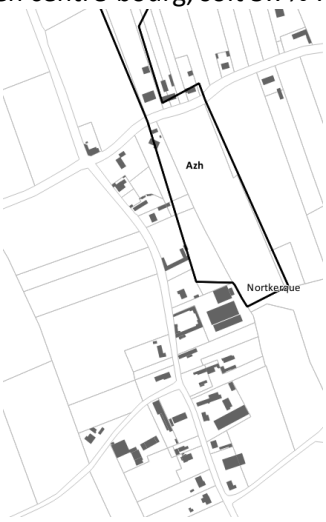
- Rue des Clittes, 36 habitations sur 460 en centre-bourg, qui représentent donc environ 7.8% de la population du centre-bourg. Ce hameau est repris en zone A.



- Rue verte, 32 habitations sur 460 en centre-bourg, soit 7% de la population : il est donc repris en zone A.



- Rue droite : 26 habitations sur 460 en centre-bourg, soit 5.7% : ce hameau est repris en zone A.

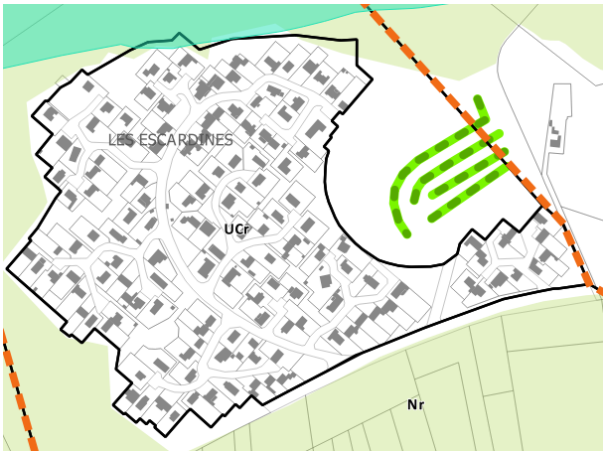


- Rue du Mont Hulin, quelques habitations sont reprises en zone U même si leur poids démographique est inférieur à 10% de la population du centre, car ces constructions jouxtent le tissu urbain d'Audruicq, lui-même repris en zone U. Ces constructions ont été reprises en zone U suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique :

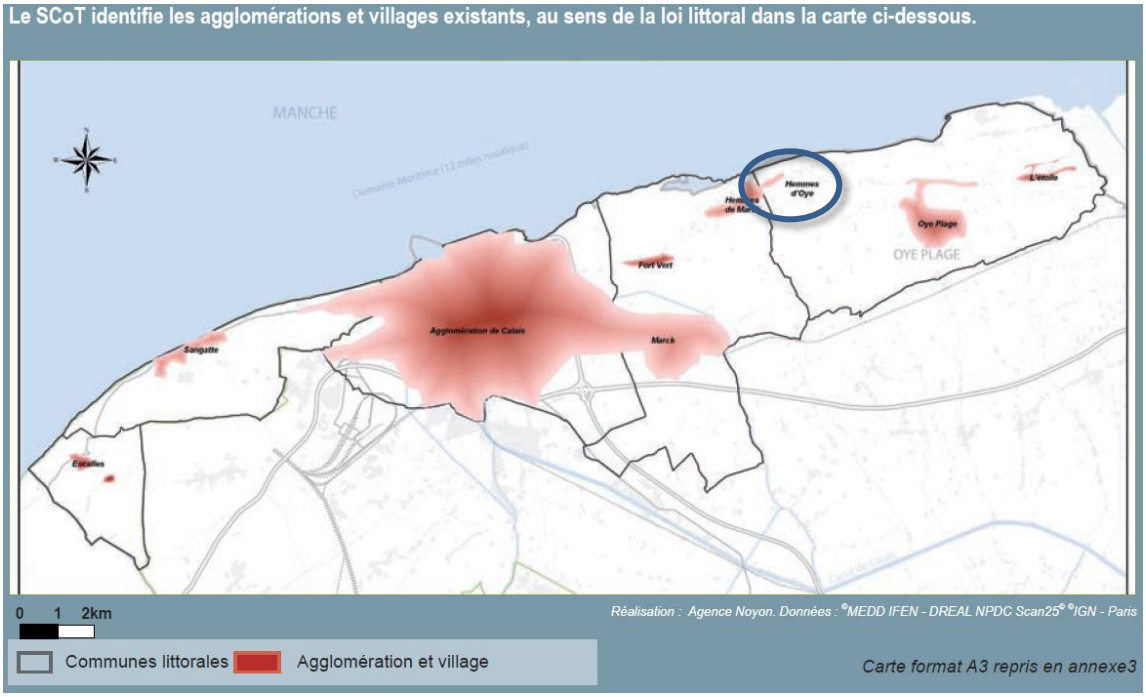


Oye-Plage :

La commune d'Oye-Plage est soumise à la loi Littoral. La jurisprudence existante montre que le juge a sanctionné à plusieurs reprises des projets de constructions sur les parcelles situées dans les dents creuses d'ensembles bâtis qui ne se caractérisent pas par une densité significative des constructions et qui ne constituent donc pas une agglomération ou un village existant. Ainsi, seul le hameau des Escardines, qui concentre de nombreuses habitations, a été repris en zone UCr, secteur de la zone UC au sein duquel les nouvelles constructions sont interdites.



La partie Ouest du hameau des Hemmes d'Oye a, quant à lui, été repris en zone UB car contigü au tissu urbain de Marck. Il est d'ailleurs repris dans les secteurs « agglomération et village » du SCoT :





Division de la zone urbaine selon les usages et caractéristiques typo-morphologiques

Les zones urbaines sont affectées à différentes vocations :

- Mixtes (habitat, équipement, activité) : UA, UB et UC : Elles répondent au principe de diversité des fonctions urbaines, l'un des principes généraux du code de l'Urbanisme.
- Activités économiques : UE, UEa et UEc,
- Équipements : UH,
- Activités touristiques : UT.

Les zones urbaines mixtes

Le tissu urbain mixte a été décomposé en trois zones :

- La zone UA correspond aux centres villes denses à valeur patrimoniale d'Audruicq et Oye-Plage. Elle comprend un secteur graphique qui correspond à l'hyper centre d'Audruicq, dans lequel des hauteurs minimales sont imposées. Suite à l'enquête publique, un sous-secteur « UA1 » a été créé, au sein duquel des règles d'implantation différentes sont permises. Il s'agit d'un secteur d'équipements publics en cours de restructuration urbaine.



- La zone UB correspond aux quartiers périphériques ou de centre-bourg, de densité moyenne.

- La zone UC correspond aux extensions récentes de densité faible. Cette zone comprend deux secteurs : **le secteur UCr** correspondant au hameau des Escardines à Oye-Plage concerné par l'aléa fort du risque submersion marine au titre du Plan de Prévention des Risques Littoraux et dans lequel toutes les constructions nouvelles sont interdites, ***le secteur UCg*** identifiant les équipements liés au Golf de Ruminghem. Le secteur UCg a été supprimé et remplacé par un sous-secteur Ng suite à la consultation des personnes publiques associées. En effet, il répond davantage à la définition d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

Les zones urbaines non mixtes

- Activités économiques,
- Activités touristiques,
- Équipements.

Les zones à vocation économique sont des zones économiques déjà présentes sur les communes destinées à regrouper les activités économiques admissibles au voisinage des quartiers d'habitation.

Elles permettent de pérenniser les activités économiques au sein des communes, tout en en anticipant de futures.

Zones à vocation économique :

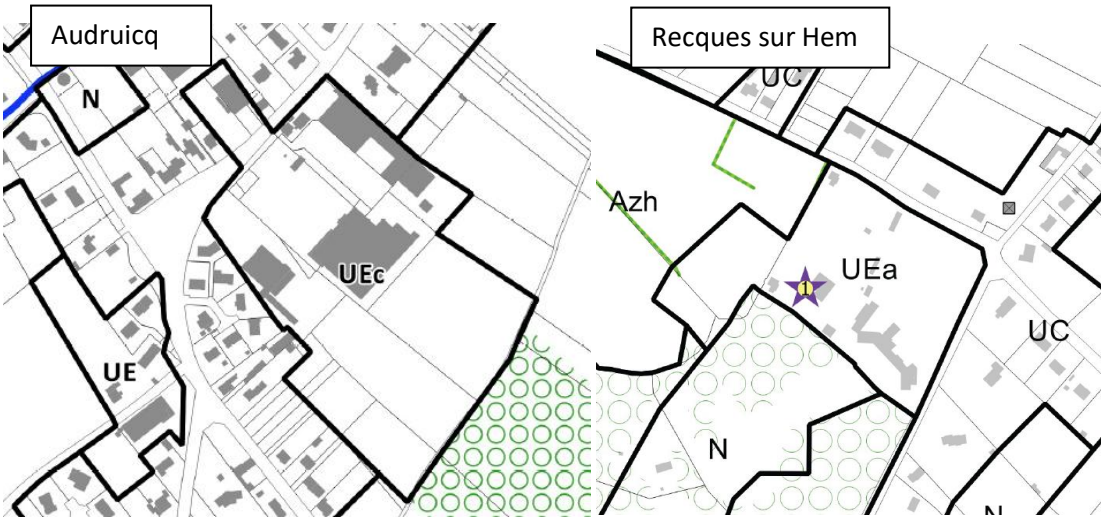
La zone UE : elle correspond aux parcs d'activités ou grandes entreprises du territoire : Audruicq, St-Folquin, Muncq-Nieurlet, Nortkerque... Dans cette zone sont autorisés les industries, les constructions à vocation artisanale, les entrepôts, bureaux et équipements d'intérêt collectif, ainsi que les constructions à usages de commerces et activités de services.

A Nortkerque, la zone UE couvre une partie de terres agricoles sur lesquelles un projet de création d'un hangar de stockage est envisagé :



La zone UE connait deux secteurs particuliers :

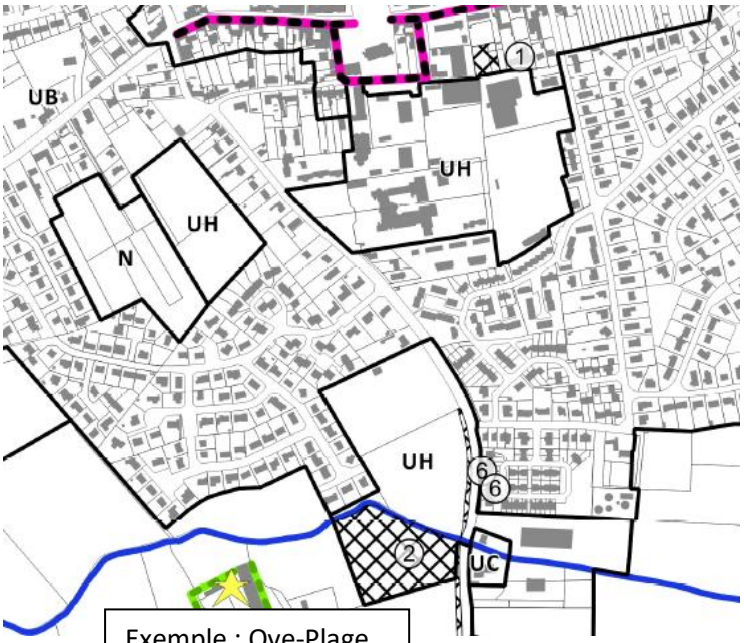
- Le secteur UEc à Audruicq qui reprend la ZACOM du SCOT et autorise par conséquent des activités commerciales,
- Le secteur UEa pour le château de Cocove à Recques sur Hem, seul hôtel haut de gamme de la Communauté de Communes qui prévoit un léger développement et des structures d'accueil d'engins héliportés.



Zones à vocation d'équipements : zone UH

Cette zone reprend les grands secteurs d'équipements, réservés aux équipements publics et d'intérêt collectif.

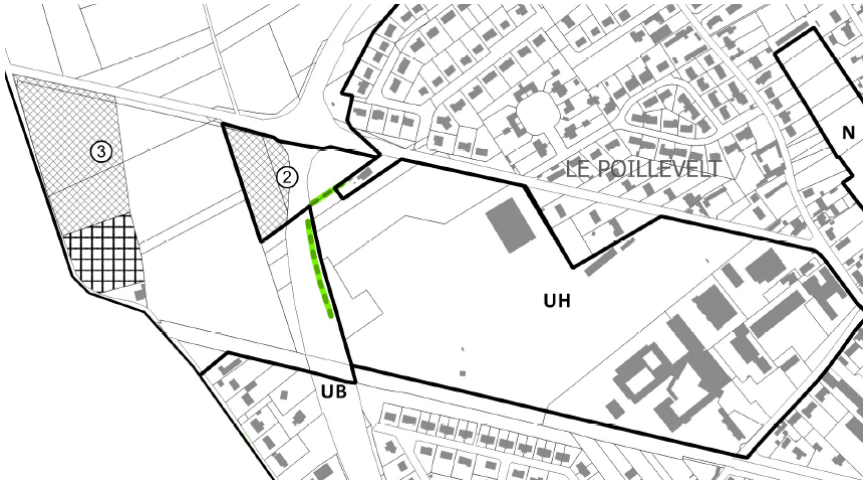
Équipements sportifs, cimetières, pôles administratifs



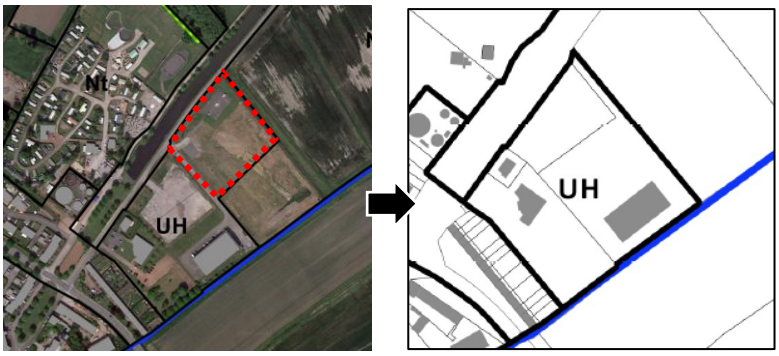
Exemple : Oye-Plage

Suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique, des zones UH ont été revues (ajoutées, redessinées ou supprimées) et des justifications apportées :

- La zone UH correspondant au cimetière d'Audruicq a été supprimée : le cimetière est repris en zone A, étant donné son éloignement des zones urbaines. Le projet d'aire de covoiturage, faisant l'objet d'un emplacement réservé, est rattaché à la zone UH qui reprend le collège et équipements sportifs :



- A Audruicq, la zone UH reprise à l'Est du centre-ville a été réduite pour ne reprendre que l'existant :



- Une zone UH est reprise pour un projet de caserne des pompiers. Elle est couverte par un emplacement réservé, qui permettra à la commune d'en avoir la maîtrise :



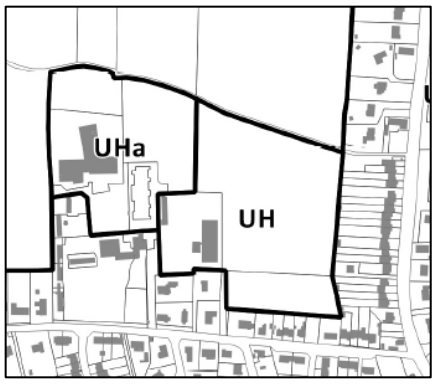
-Une zone UH a été identifiée le long de la Route de Nortkerque. Elle reprend des équipements collectifs existants : salle de l'Espace Pierre Desmidt, salle du COSEC, terrains de football, équipements scolaires (école du Brédenarde, Collège du Brédenarde), multiaccueil, piscine intercommunale. Cette zone UH intègre également des terrains de propriété communale qui ont vocation à accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif [A].

- La zone UH de Guemps reprend des terres agricoles, car un projet de d'équipement sportif et de maison médicale est envisagé.

- L'emplacement réservé pour l'extension du cimetière de Nouvelle-Église a été rebasculé en zone UH, car il est accolé au tissu urbain existant.

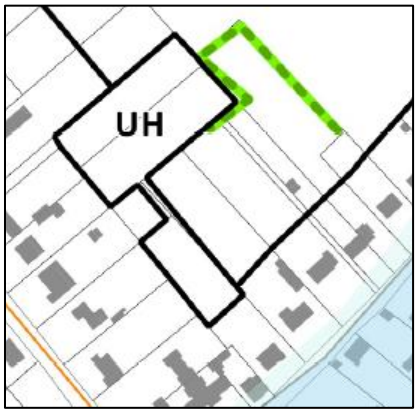
- Les zones UH d'Oye-Plage ont été délimitées de manière à permettre l'agrandissement de la salle de sport et la délocalisation du stand de tir.

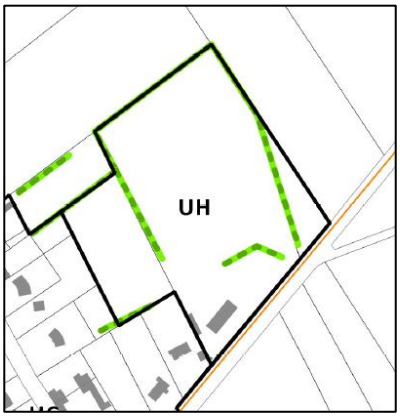
- A Oye-Plage, un sous-secteur UHa a été ajouté pour y autoriser les hébergements hôteliers et les hébergements (sous-destination de la destination « habitation ») afin de permettre un éventuel projet de construction d'appartements d'accueil liés à l'EHPAD :



[A] Complément apporté suite à la modification simplifiée n°1 du PLUi.

- A Polincove, les zones UH ont été redécoupées pour réduire leur emprise sur les terres agricoles et pour rebasculer en zone U mixte des fonds de jardins :



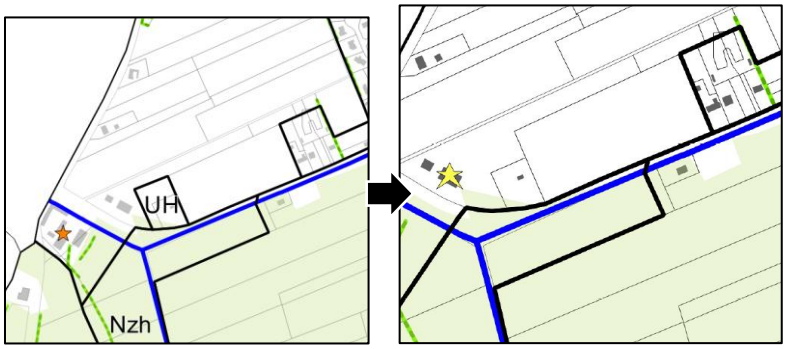


- À Saint-Omer-Capelle, la zone UH reprend les terrains de sport existants :



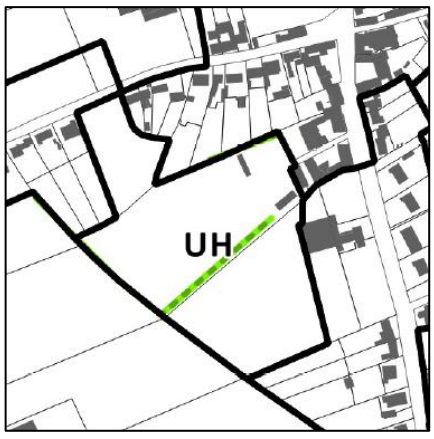


- A Sainte-Marie-Kerque, la station d'épuration rue d'Hennuin, classée initialement en zone UH, est rebasculée en zone A :

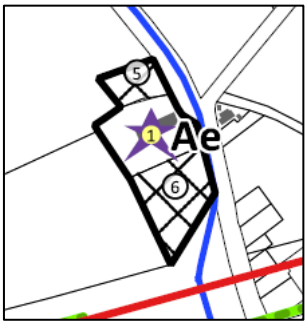


- A Sainte-Marie-Kerque, une deuxième zone UH reprend le terrain de sport existant, et une parcelle, actuellement agricole, pour l'agrandissement des équipements sportifs :

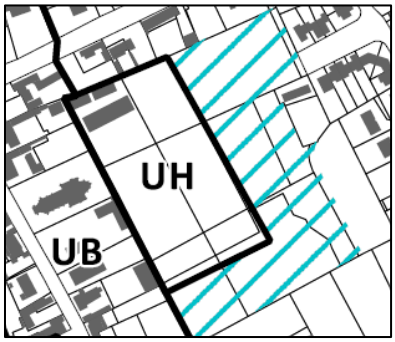




- A Vieille-Eglise, une zone UH reprenant la sécherie a été remplacée par un STECAL « Ae », car déconnectée du reste de la zone U :



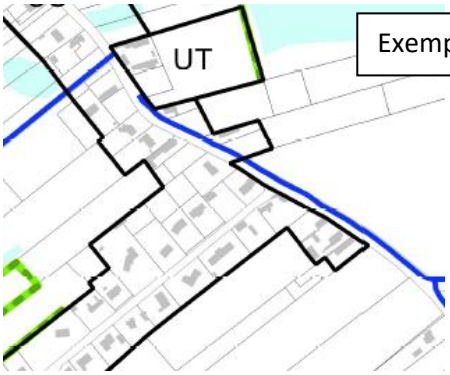
- A Vieille-Église, les terrains de sport présents au centre du village ont été rebasculés en zone UH, au lieu de la zone UC, pour conserver la vocation d'équipements publics de ces terrains :



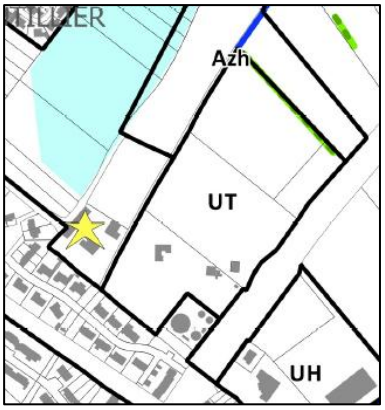


<u>Zones à vocation touristique : zone UT</u>

Cette zone reprend généralement les camping-caravaning régulièrement autorisés situés à proximité immédiate de l'agglomération.



Suite à la consultation des PPA, le camping d'Audruicq, initialement repris en zone Nt, a été rebasculé en zone UT, car contigü aux zones urbaines :



b. *Zones à urbaniser*

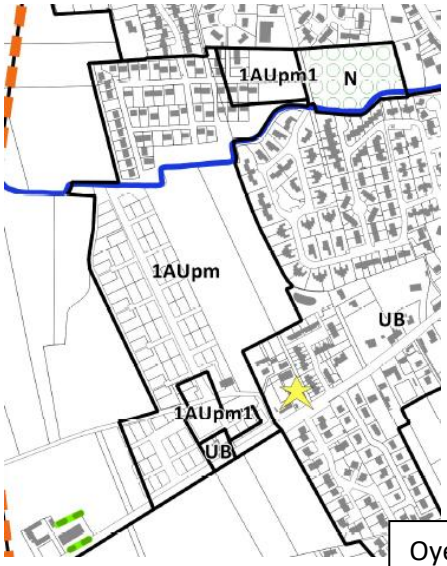
L'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme prévoit que peuvent être classés en zones à urbaniser, dites *"*zones AU*", "les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation".*

Le caractère suffisant des équipements à la périphérie immédiate de la zone détermine son ouverture à l'urbanisation : si la voirie et les réseaux de capacité suffisante existent à la périphérie, la zone AU, appelée dès lors 1AU, peut être ouverte à l'urbanisation dès sa création ; s'ils n'existent pas, l'ouverture à l'urbanisation des zones dites 2AU ne pourra être qu'ultérieure (après aménagement ou renforcement des équipements) et sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

i. Zones 1AU

- ***Zones à vocation mixte : zone 1AU***

Les zones et secteurs à urbaniser sont mixtes (habitat, équipement, activité) : 1AU, elles répondent au principe de diversité des fonctions urbaines. Cette zone comprend deux secteurs situés à Oye-Plage (1AUpm et 1AUpm1) correspondant au projet de ZAC du « Petit Moulin » en cours de réalisation, et bénéficiant d'un règlement spécifique.



Oye-Plage

<u>Délimiter les zones à urbaniser mixtes</u>

Les zones 1AU sont destinées à une urbanisation à court et moyen terme. Elles correspondent au secteur de potentiel de développement urbain mixte à dominante habitat. Elles sont prévues pour répondre aux besoins de développement résidentiel de la commune (définis par ailleurs au chapitre « besoins » et dans le PADD).

En effet, elles viennent en complément du potentiel de renouvellement urbain dans le cadre de la production du nombre de logements nécessaires à l'objectif démographique, tout en permettant d'assurer d'autres objectifs : maillage de la ville, multifonctionnalité, etc.

Le choix de la localisation et du périmètre des zones 1AU s'est effectué en fonction des contraintes, risques, servitudes de chaque commune, de la proximité avec les centralités (concentration des équipements, services de proximité…) (Cf. justifications du PADD) et des besoins (dimensionnement par rapport au nombre de logements nécessaires : cf. partie enjeux et besoins).

Les limites de la zone AU poursuivent plusieurs objectifs :

- Développer l'urbanisation de manière équilibrée en fonction des besoins de la commune, notamment démographiques (niveau de population, équilibre…), mais aussi de mobilité, de sécurité, etc.
- Implanter les zones de développement dans un objectif de renforcement de l'unité du tissu urbain existant.
- Intensifier les espaces autour des centralités communales,
- Privilégier l'aménagement, en compacité du tissu urbain existant.
- Avoir un découpage permettant un aménagement cohérent.
- S'appuyer sur la voirie existante pour une prédisposition au maillage viaire et doux, indispensable à l'accompagnement de la création de nouveaux quartiers.
- Bénéficier de l'existence et de la capacité suffisante de la voirie et des réseaux à proximité.
- Respecter le SCOT.
- Privilégier le développement sur des espaces non agricoles et non naturels, ou limiter l'impact sur les activités agricoles (impact mesuré dans la partie « Incidences du Projet sur l'agriculture). Éviter l'enclavement des terres agricoles.
- Prendre en compte les contraintes et enjeux inhérents aux sites…

Les zones à urbaniser sont justifiées dans la partie « justification des orientations d'aménagement et de programmation ».

Plusieurs possibilités de développement de l'habitat ont été étudiées par commune, en fonction des risques (inondation notamment), de la situation géographique et des possibilités d'accès (au plus près possible de la centralité), et en fonction des enjeux environnementaux (ZNIEFF, zones humides ou à dominante humide).

Des sondages pédologiques ont été réalisés sur les zones 1AU, certaines, révélées humides, ont été rebasculées en zone agricole ou naturelle. D'autres, humides également, ont été conservées comme zone d'extension car aucune autre possibilité cohérente ne s'offrait à ces communes. Dans ce cas, les OAP et le règlement intègrent des mesures de réduction de l'impact d'un projet urbain. Les aménagements opérationnels seront conditionnés à la réalisation de mesures de compensation.

- ***Les zones 1AU situées en zone humide*** *(justifications complétées suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique)*

La zone 1AUec d'Oye-Plage, route Nationale, est caractérisée humide selon le critère pédologique, d'après des sondages réalisés en avril 2017.



Toutefois, cette zone est la seule pouvant faire l'objet d'un projet économique ou commercial, d'après le SCoT du Calaisis. Il sera donc nécessaire de réduire l'impact d'un projet d'aménagement sur cette zone, et de prévoir des mesures de compensation.

L'OAP réalisée sur cette zone assurera d'ores et déjà des mesures de réduction de l'impact :

- bande d'inconstructibilité le long de la RD940,

- Limite d'emprise au sol des unités commerciales à 6000m²,

- Fonctionnement hydraulique existant à conserver,

- Paysagement du site, notamment sur les franges (5m minimum aux franges sud et Est, 25m minimum le long de la RD et 6m minimum sur la frange Ouest).

Le règlement prévoit que :

- les exhaussements et affouillements ne soient autorisés que s'ils sont indispensables à la réalisation des constructions autorisées ou à la création de paysagements,

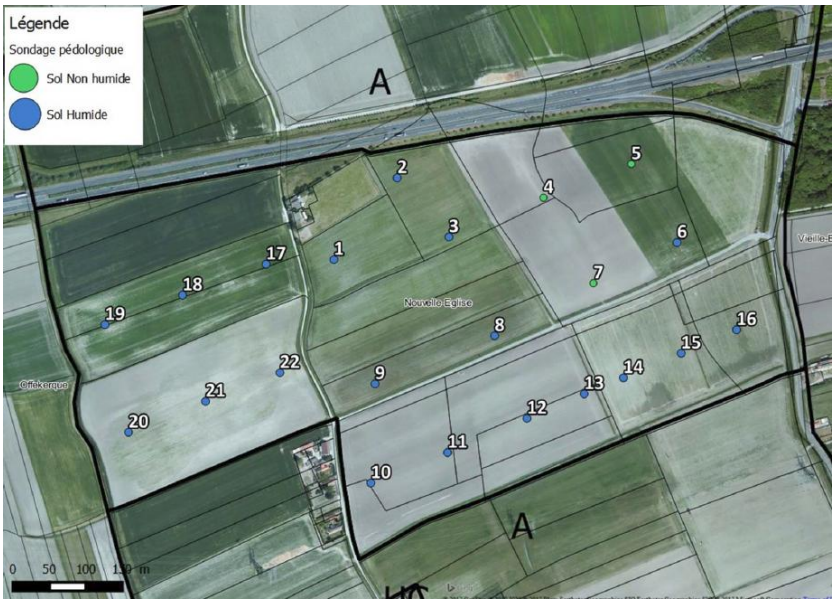
- Les espaces libres doivent obligatoirement être plantés. Ils doivent couvrir au minimum 10% de la superficie de chaque terrain,

- Les espaces de stationnement de plus de 100m² doivent être accompagnés d'un traitement paysager,

- Les espaces de stationnement doivent être perméables et mutualisés,

- Les aménagements ne doivent pas aggraver les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux : les eaux pluviales seront donc infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues…sauf si la nature du sol ne permet pas l'infiltration.

La zone 1AUEb de Nouvelle-Église (Parc d'activités de la Porte d'Opale) est également humide d'un point de vue pédologique.



Suite à la consultation des personnes publiques associées, cette zone a été réduite (mesure de réduction) de 13ha : la partie située à l'ouest a été remise en zone agricole.

De plus, l'OAP prévoit, comme sur la zone 1AUEcb d'Oye-Plage, quelques mesures de réduction des impacts qu'un projet urbain pourrait avoir :

- Paysagement des franges (10m minimum sur la frange ouest, 50m depuis l'A16, 6m minimum sur la frange sud),

- Implantation des grandes unités bâties dans les espaces non humides (secteur violet).

La zone 1AUEb de Saint-Folquin est humide d'un point de vue pédologique.

L'OAP prévoit les mesures de réduction suivantes :

- Bande arbusive à aménager sur les franges de 3m minimum,

- bande d'inconstructibilité de 75m depuis l'A16, qui intégrera une bande paysagère de 10m minimum. Cette bande devra permettre l'entretien du watergang,

- maintien du fonctionnement hydraulique existant,

- espaces de stationnement paysagers et perméables.

La zone 1AU de Saint-Folquin, située au nord des terrains de sport, est considérée comme humide d'un point de vue pédologique :



L'OAP et le règlement prévoient les mesures de réduction suivantes :

- Maintien du fonctionnement hydraulique et recul minimum de 6m des constructions des cours d'eau existants.

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 40%.

- Sur les espaces communs, application d'un coefficient de biotope par surface de minimum 0.25.

- Sur les parties privatives, le coefficient de biotope par surface doit atteindre 0.35 minimum.

L'aménagement de la zone devra, dans tous les cas, être accompagné de mesures de compensation.

Un cœur d'îlot, initialement repris en **zone 1AU à Saint-Folquin,** au sud des terrains de sport, est en partie humide selon les sondages pédologiques. La partie humide a été rebasculée en zone Naturelle (mesure d'évitement).



La zone 1AU de Saint-Omer-Capelle est humide selon les sondages pédologiques réalisés en avril 2017 :



L'OAP prévoit les mesures de réduction suivantes :

- Maintien du fonctionnement hydraulique et recul de 6m minimum des constructions.

- Préservation de la station d'assainissement et plantation d'une haie bocagère aux pourtours.

A Guemps, une zone avait été privilégiée pour l'extension de l'urbanisation, à l'arrière de la salle des fêtes et des terrains de sport. Les sondages pédologiques réalisés ont montré qu'elle était humide. Le parti d'aménagement a donc été modifié.

■ *Autres modifications apportées suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique*

Par ailleurs, suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique, le parti d'aménagement retenu sur les zones à urbaniser de GUEMPS, SAINTE-MARIE-KERQUE et SAINT-FOLQUIN a été revu afin de prendre en compte certaines remarques formulées. Les modifications apportées s'inscrivent dans le respect des objectifs affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables[A]

Synthèse des surfaces des zones 1AU mixtes (complété suite à la consultation des PPA et à l'enquête publique) :

	Surface des zones 1AU
Communes rurales (hors Audruicq et Oye-Plage)	21.4 ha
Audruicq	8.11 ha
Oye-Plage	19.67 ha
TOTAL	**49.18 ha**

[A] Complément apporté suite à la modification simplifiée n°1 du PLUi.

- ***Description des zones à vocation non mixte (activités et équipements)***

Zones à vocation économique : zone 1AUeb

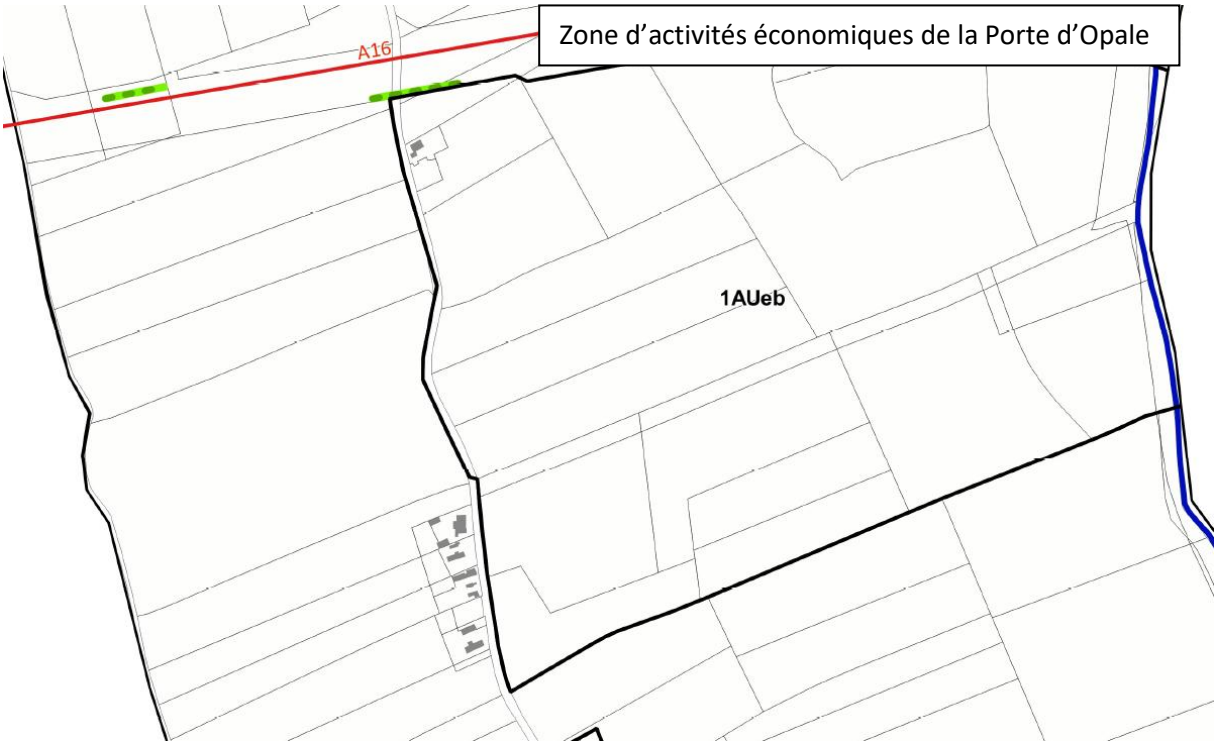
Les zones à vocation économique à créer sont des zones économiques constituant l'extension de zones déjà existantes (St-Folquin, Audruicq) ou de nouvelles zones prévues au SCOT (Nouvelle-Église, Oye-Plage) destinées à regrouper les activités économiques admissibles au voisinage des quartiers d'habitation.

Elles permettent de développer les activités économiques au sein de l'intercommunalité. Toutes les zones sont situées aux abords d'un axe classé à grande circulation et sont soumises à un enjeu d'intégration traité au travers d'une étude spécifique (Loi Barnier), la zone de Oye-Plage est reprise en ZACOM au SCOT et permet ainsi les activités commerciales (1AUecb).

Zone 1AUeb de Nouvelle-Église :

Contexte : la zone 1AUeb se situe au nord du tissu urbain de Nouvelle-Église. Elle est créée pour l'accueil d'un parc d'activités économiques intercommunal.

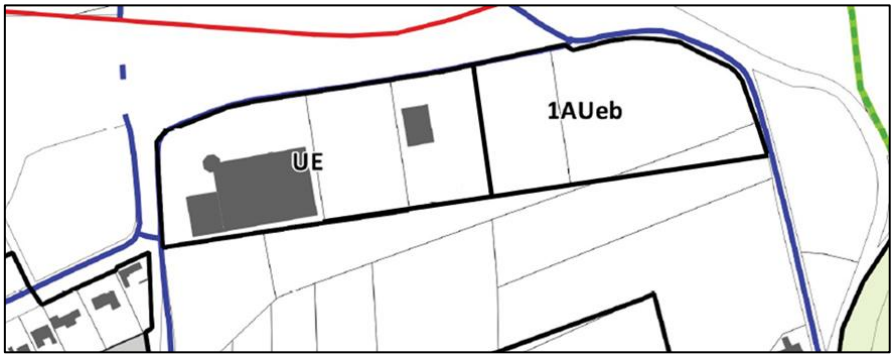
La zone prévue initialement s'étendait sur 43 ha de terrains agricoles. Suite à la consultation des personnes publiques associées, la zone a été réduite pour répondre au précepte « éviter, réduire, compenser », à appliquer en cas de caractéristiques « humides ». En effet, la quasi-totalité du site a été déterminé humide selon le critère pédologique. La partie Ouest de la zone initiale a été rebasculée en zone Agricole. Le reste de la zone, conservé en zone 1AUeb, s'étend sur 30ha. Une étude d'impact est en cours et sera garante de la bonne capacité des réseaux à la périphérie de la zone.



Zone 1AUeb de Saint-Folquin *(justifications complétées suite à la consultation des PPA)* :

La zone d'activités économiques existante de Saint-Folquin s'étend sur 1.64 ha (zone UE). La zone d'extension projetée (classée en 1AUeb) s'étend sur 2.15 ha, et amènerait à une surface totale de 3.79 ha.

Extrait du plan de zonage [B]:



Cette zone constitue donc un pôle d'équilibre au sens du SCoT. La création d'un pôle d'équilibre doit répondre à plusieurs conditions, définies dans le DOO du SCoT p.13.

Extrait du DOO du SCoT :

Conditions de création des pôles d'équilibres

La création de pôle d'équilibre est autorisée, sous réserve cumulativement, que les PLU des collectivités concernées, pour ouvrir à l'urbanisation de nouveaux pôles d'équilibres organisant une offre foncière adaptée aux TPE/PME/PMI :

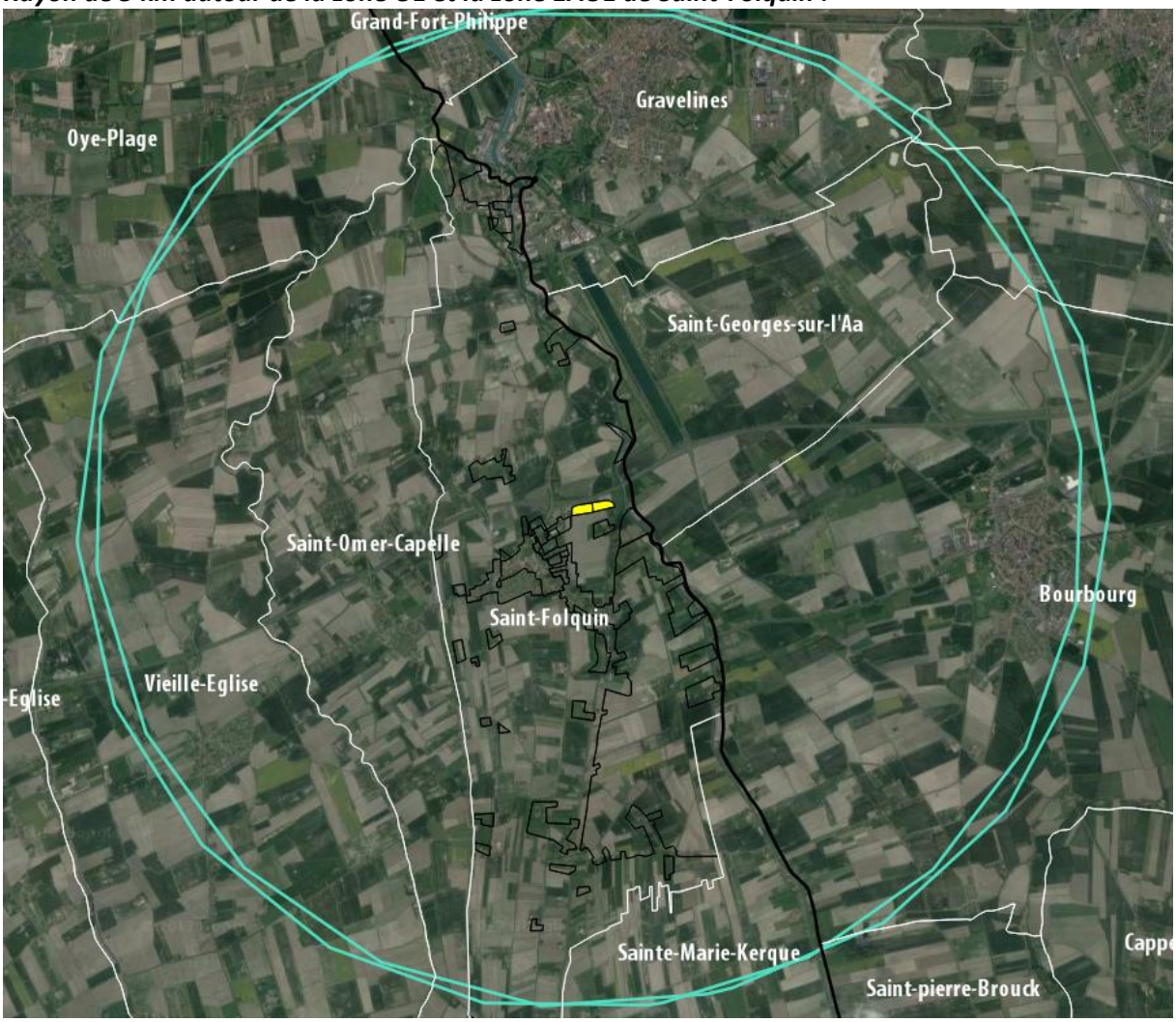
- justifient de leur localisation en lien avec les pôles urbains, en continuité du tissu urbanisé ou à proximité d'un point d'accès aux infrastructures structurantes, dans le périmètre d'influence d'un des 3 bassins d'emplois d'équilibres (Guînes, Ardres et Audruicq),
- établissent l'inexistence de zones/parcs susceptibles d'accueillir la même typologie d'activités, dont le taux de commercialisation est inférieur à 60 % des surfaces d'implantation et dans un rayon de moins de 5 km,
- organisent l'éloignement des activités nuisantes des habitations, à l'exception des zones entièrement tertiaires ou commerciales,
- inscrivent ces nouvelles zones dans le respect des enveloppes foncières consacrées aux développements de l'économie en sites dédiés territorialisés définis par le présent document,
- intègrent des prescriptions garantes d'aménagements qualitatifs valorisant l'image du territoire.

Sa localisation en continuité du tissu urbanisé et dans le périmètre d'influence d'Audruicq est justifiée. Les activités seront à bonne distance des habitations, les activités existantes pouvant faire office d'écran. Les enveloppes foncières consacrées à l'activité économique seront respectées et des prescriptions sont intégrées à l'OAP correspondante pour assurer des aménagements qualitatifs. Il reste à démontrer l'inexistence de parc d'activités susceptible d'accueillir la même typologie d'activité et dont le taux de commercialisation est inférieur à 60% des surfaces, dans un rayon de moins de 5 km.

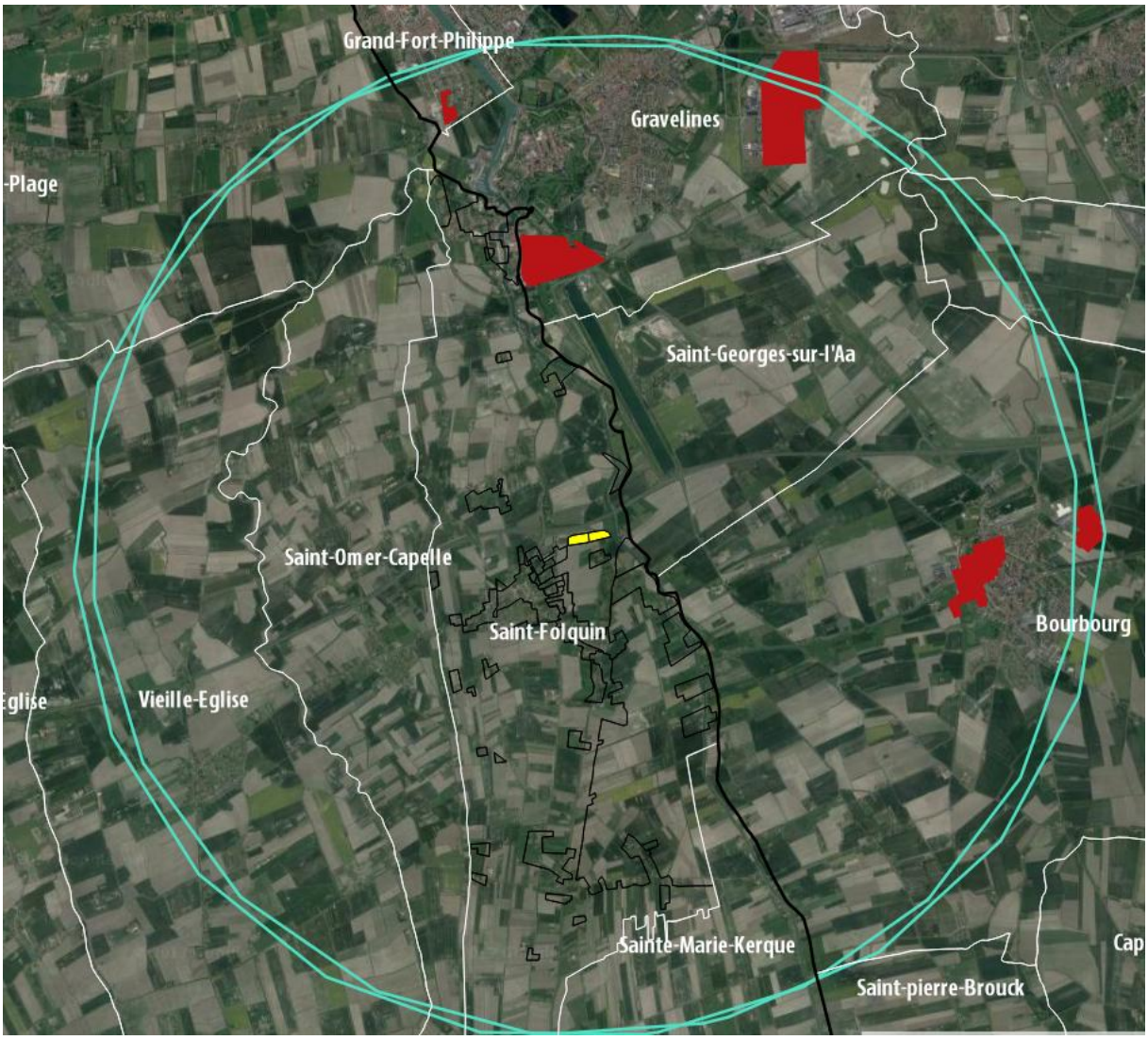
[B] Plan modifié suite à la procédure de modification n° 6 de droit commun du PLUi

Inexistence de parc d'activités susceptible d'accueillir la même typologie d'activité et dont le taux de commercialisation est inférieur à 60% des surfaces, dans un rayon de moins de 5 km :

Rayon de 5 km autour de la zone UE et la zone 1AUE de Saint-Folquin :



Les zones d'activités recensées à moins de 5 km de la zone de Saint-Folquin sont situées en dehors de la CCRA :



Gravelines, zone du Guindal :



29 ha, dont 7.3 ha d'espaces non commercialisés, soit 25%. La zone est commercialisée à plus de 60%.

Bourbourg Ouest :



Selon le SCoT de la région de Flandre Dunkerque, cette zone est prévue sur 39 ha, dont 18 ha sont occupés. Aujourd'hui, le périmètre aménagé s'étend sur 24 ha, soit 61% de la zone, dont 2.4 ha restent disponibles, soit 10% de la superficie de la zone aménagée existante.

En revanche, le SCoT de la région de Flandre Dunkerque n'autorise pas l'implantation de nouvelles activités, mais uniquement les extensions des entreprises existantes, ce qui limite le type d'activités pouvant être accueillies à celles existant d'ores et déjà sur la zone.

Bourbourg Est :



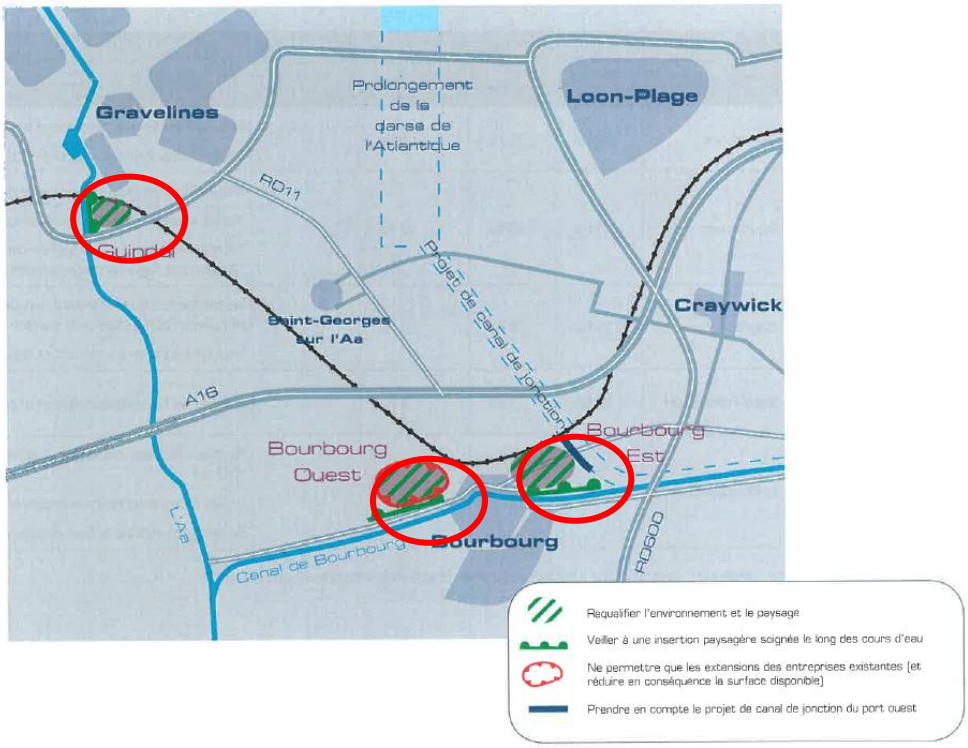
Cette zone d'activités s'étend sur 10.8 ha, dont 1.83 ha restent aujourd'hui non construits, soit 17%.

Le SCoT de la région Flandre Dunkerque (approuvé en 2007), recense ces trois zones comme « zones d'intérêt local ». Il indique qu'aucune extension de ces zones ne sera possible.

Extrait du DOG du SCoT de la région Flandre Dunkerque :

NOM DE LA ZONE	COMMUNE(S)	SURFACE TOTALE (PLU)	SURFACE OCCUPÉE	SURFACE DISPONIBLE (PLU)	SURFACE D'EXTENSION (SCOT)	PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES (*)
Zone du Guindal	Gravelines	29 ha	20 ha	9 ha	-	Requalifier l'environnement et le paysage Veiller à une insertion paysagère soignée le long de l'Aa
Zone de Bourbourg-est	Bourbourg	43 ha	16 ha	27 ha	-	Requalifier l'environnement et le paysage Veiller à une insertion paysagère soignée le long du canal Prendre en compte le projet de canal de jonction de la darse de l'Atlantique dans l'organisation de la zone
Zone de Bourbourg-ouest	Bourbourg	39 ha	18 ha	21 ha	-	Ne permettre que les extensions des entreprises existantes (et réduire en conséquence la surface disponible) Requalifier l'environnement et le paysage

Zones d'intérêt local
Communauté urbaine de Dunkerque
[1]



Par ailleurs, d'autres zones d'activités, d'une surface moins importante, ont été recensées, à Gravelines et à Grand Fort Philippe.

Gravelines 2 :



Zone de 55 ha, dont 42.9 ha sont situés dans le périmètre de 5 km autour de la zone de Saint-Folquin. Sur ces 42.9 ha, 12.24 ha sont libres de construction, soit 28.5%. La zone est donc commercialisée à plus de 60%.

Zone de Grand-Fort-Philippe :

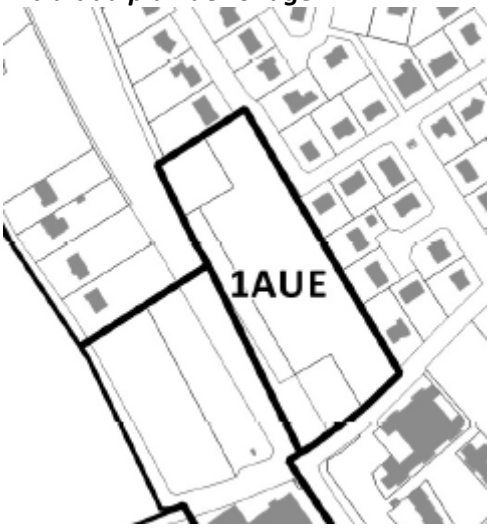


3.3 ha, dont 0.51 ha non commercialisés, soit 16%. Le taux de commercialisation est donc supérieur à 60%.

Zone 1AUE d'Audruicq :

Suite à l'enquête publique, la zone 1AU d'Audruicq, prévue initialement pour du logement, a été remplacée par une zone 1AUE, dédiée au développement d'activités économiques. Elle s'étend sur une surface de 1.26 ha, en cœur d'îlot. Le bassin de rétention présent au sud-ouest du site sera à conserver.

Extrait du plan de zonage :



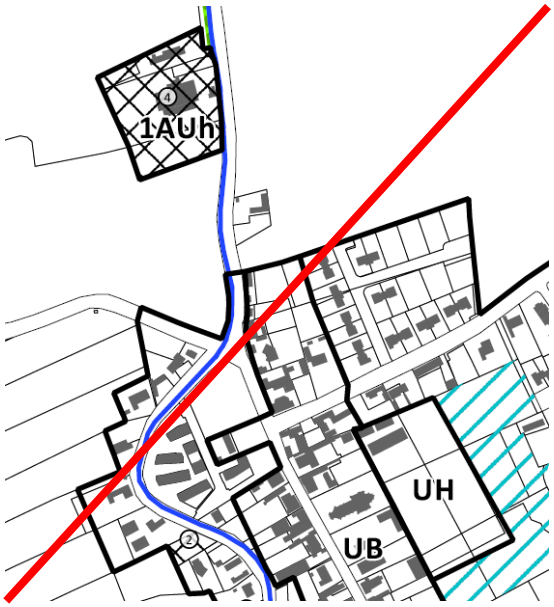
Synthèse des surfaces des zones 1AU à vocation économique (complété suite à la consultation des PPA et à l'enquête publique) :

	Surface des zones 1AUE
1AUEcb Oye-Plage	11.58 ha
1AUE Audruicq	1.29 ha
1AUEb Saint-Folquin	1.78 ha
1AUEb Nouvelle-Église	30.4 ha
TOTAL	**45.5 ha**

Le SCoT fixe une surface des zones en projet pour de l'activité économique à 64 ha sur la CCRA. Cette surface n'est donc pas atteinte dans le cadre du PLUi. Pour rappel, la zone 1AUEb de Nouvelle-Église a été réduite de 13 ha (elle est passée de 43 à 30 ha) suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique pour répondre à une mesure de réduction de l'impact sur des zones humides.

Zones à vocation d'équipements d'intérêt collectif : zone 1AUh[c]

Cette zone correspond au projet de la commune de Vieille-Église de construire une nouvelle Salle des Fêtes (et ses aménagements extérieurs) en lieu et place d'une ancienne sécherie en léger retrait de l'agglomération pour limiter les nuisances aux zones habitées.



Suite à l'abandon du projet, l'emplacement réservé n°4 ainsi que le zonage 1AUh sont supprimés lors de la modification n°7 du PLUi en date du 18 septembre 2025.

[c] Mis à jour suite à la procédure de modification n° 7 de droit commun du PLUi

ii. Zones 2AU

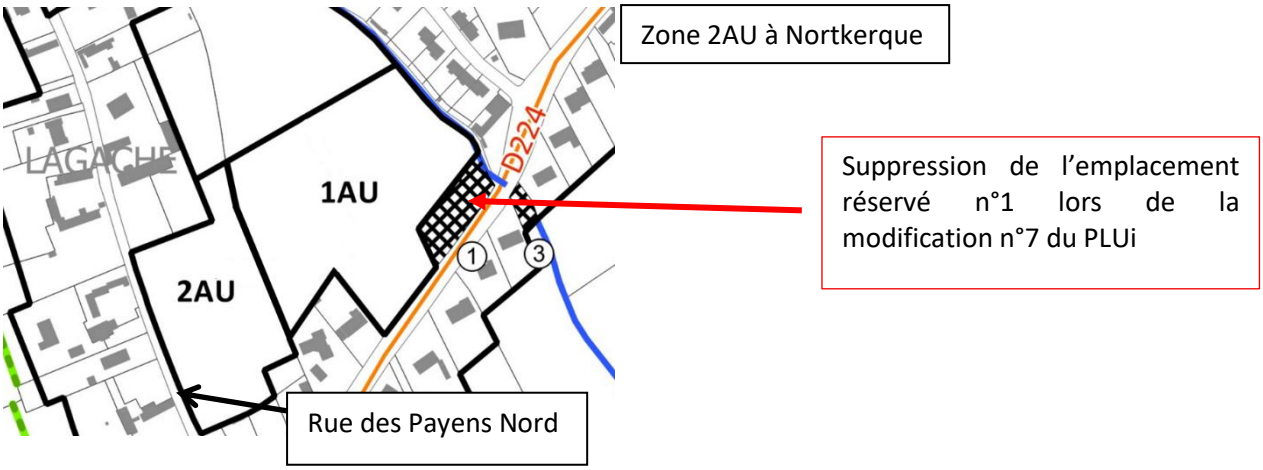
L'ouverture à l'urbanisation de ce type de zone est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, eu égard aux doutes qui concernent son aménagement sur la capacité des réseaux situés à proximité.

- ***Zones à vocation mixte : zone 2AU***

Cette zone a vocation à devenir une zone 1AU suite à une modification, il s'agit d'une zone mixte (habitat, équipement, activité), elle répond au principe de diversité des fonctions urbaines, cette zone est située à Nortkerque en continuité de la zone 1AU actuelle, le doute en réseaux réside en l'aménagement nécessaire de la rue des Payens Nord, à priori trop étroite pour accueillir un flux supplémentaire de véhicules.



Le classement en 2AU permettra à la collectivité de bien préparer ce projet pour garantir la sécurité des riverains et des usagers[B].

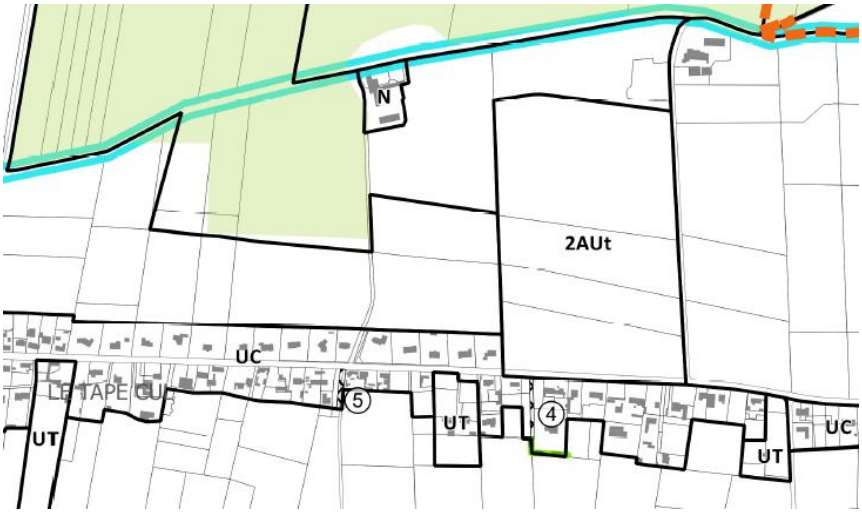


[B] Limite entre la zone 1AU et 2AU modifiée suite à la procédure de modification n° 6 de droit commun du PLUi

- ***Zones à vocation touristique : zone 2AUt***

Cette zone est située sur la commune d'Oye-Plage au Nord du hameau du Tape-Cul, il s'agit de profiter de la requalification du site de la gravière afin de développer l'activité touristique sur une commune aux nombreux atouts (littoral, platier…).

Cependant, ce projet d'accueil touristique (hébergement, activités…) n'est pas encore bien défini et ne peut donc être inscrit comme un projet à court terme dans le PLUI, une modification du PLUI sera déclenchée quand le projet sera connu et partagé par les services compétents.



c. *Zones agricoles*

La zone agricole, dite "zone A", intègre *"les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles"* (article R.151-22 du code de l'urbanisme).

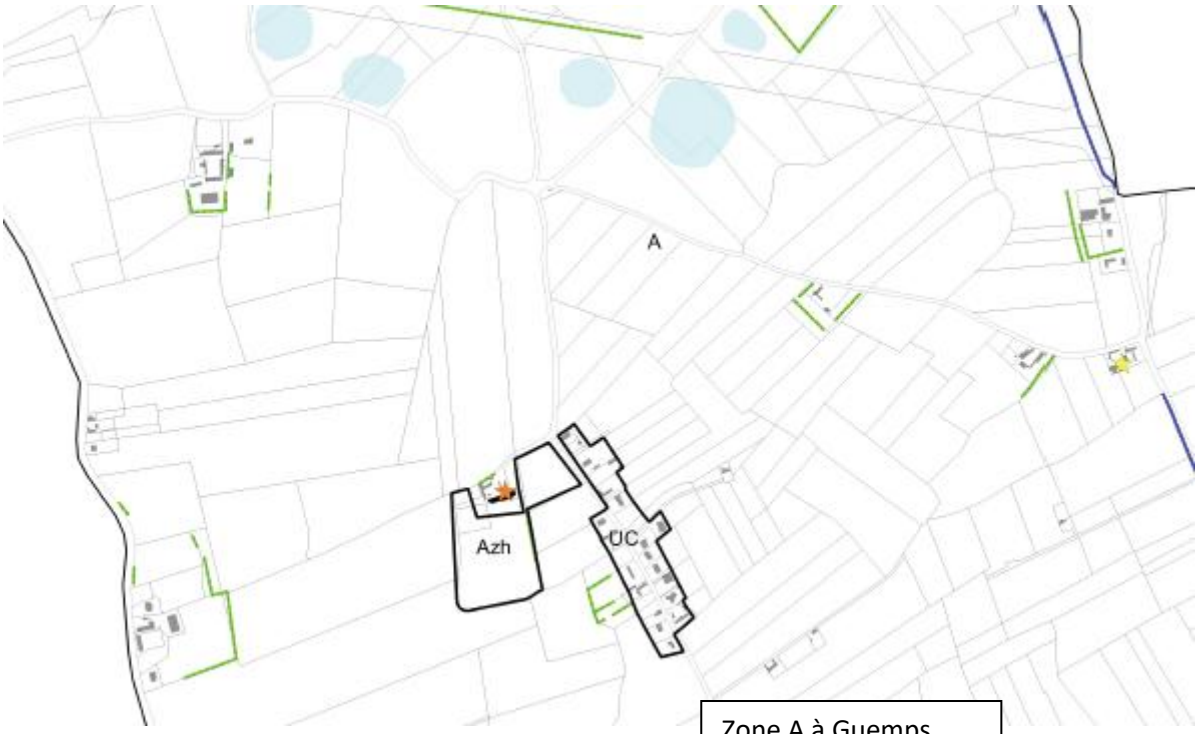
La zone est en principe inconstructible, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole qui sont seules autorisées en zone A.

La zone A correspond à une zone à vocation d'agriculture et d'élevage. Elle est dédiée à la protection et à la promotion de l'activité agricole.

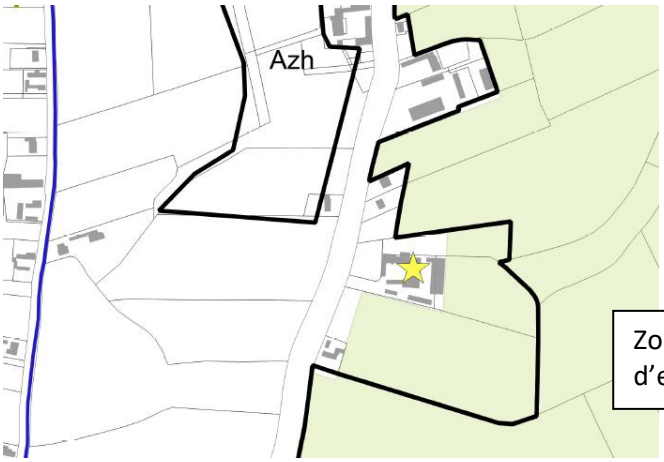
Les objectifs de cette classification visent à :

- Prendre en compte les exploitations agricoles encore en activité sur la Communauté de Communes,
- Permettre aux exploitants de construire des bâtiments nécessaires à leur activité, ainsi que de diversifier leur activité en autorisant les activités complémentaires à l'agriculture.
- Maintenir le caractère exclusif de la zone dans un souci de compatibilité des occupations du sol sur le territoire intercommunal.

Sur la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq, la zone agricole reprend les espaces cultivés. Certains zonages ont été adaptés à la proximité de siège d'exploitation pour permettre le développement immédiat des constructions.



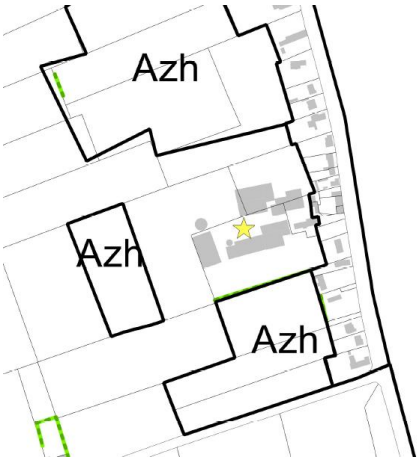
Zone A à Guemps



Zone A adaptée à la proximité d'un siège d'exploitation à St-Folquin

- ***Les secteurs Azh***

Ces secteurs en zone agricole identifient les terrains susceptibles d'être classés « zone humide » pour alerter le porter de projet sur la nécessité d'effectuer une étude de détermination et de se conformer le cas échéant à la loi sur l'eau. Ce classement a pour origine l'identification en zone humide remarquable dans le SAGE du Delta de l'AA et a été précisé dans certains cas par des relevés de terrain.



Azh

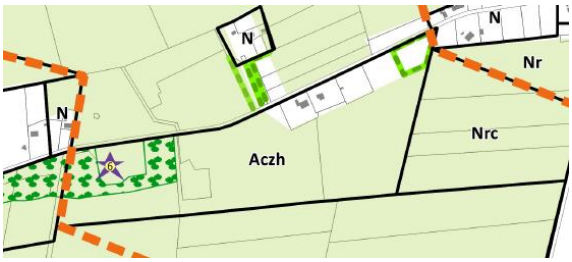
à Ste-Marie-Kerque

Certains réajustements ont été opérés suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique, pour détourer des sièges d'exploitation des secteurs Azh en laissant systématiquement une bande de 20m classée en zone A autour des bâtiments existants. Il s'agit en effet de permettre la réalisation d'extensions ou d'annexes de bâtiments d'activité agricole existants, pour garantir la pérennité des exploitations.

- ***Les secteurs Ac et Aczh***

Ils correspondent aux coupures d'urbanisation de la loi Littoral issues du SCOT, la réglementation reprend les possibilités de la loi Littoral. Les secteurs Aczh sont susceptibles de contenir des zones humides (cf. ci-dessus). Ces secteurs ne concernent que la commune d'Oye-Plage.

Suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique, une zone Azh a été remise en zone Aczh, car elle se situe dans la coupure d'urbanisation du SCoT, entre les dunes d'Oye et les huttes d'Oye :



- ***Les secteurs Ae***

Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ont également été délimités (Audruicq, St-Omer Capelle, Nortkerque, Zutkerque, Ruminghem, Sainte-Marie-Kerque et ST-Folquin) en vertu de l'article L.151-13 du CU :

« *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

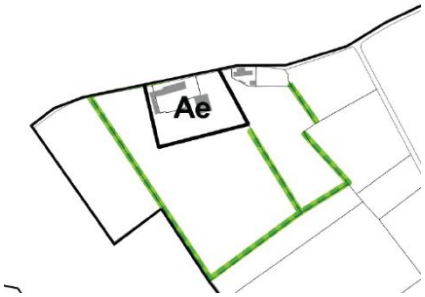
3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Ils reprennent les activités économiques non agricoles existantes en plaine agricole. Sont autorisés dans ce secteur le développement des activités dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante ainsi que certains travaux sur la construction à usage d'habitation de l'exploitant de ladite activité.

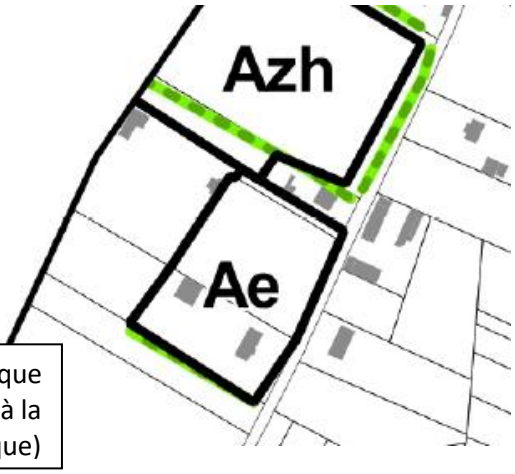
Des justifications complémentaires et modifications ont été apportées suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique.



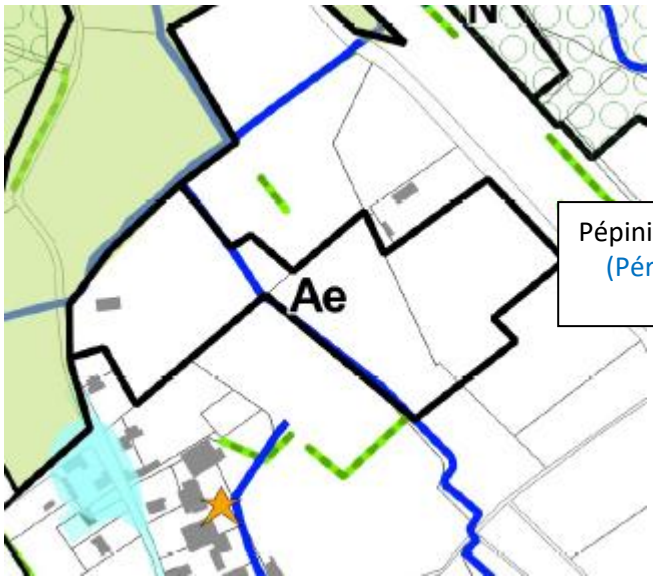
Armurier à Audruicq



Transporteur à Ruminghem



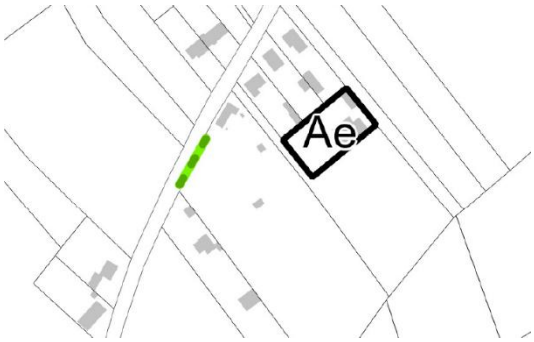
Entreprise à Zutkerque
(Périmètre modifié suite à la consultation et à l'enquête publique)



Pépinières à Zutkerque
(Périmètre modifié suite à la consultation et à l'enquête publique)

Ce secteur ne contraindra pas l'extension éventuelle de la ferme située plus au sud, celle-ci conservant des possibilités d'extension vers l'arrière des bâtiments existants :





Entreprise à Zutkerque



Entreprise à Zutkerque

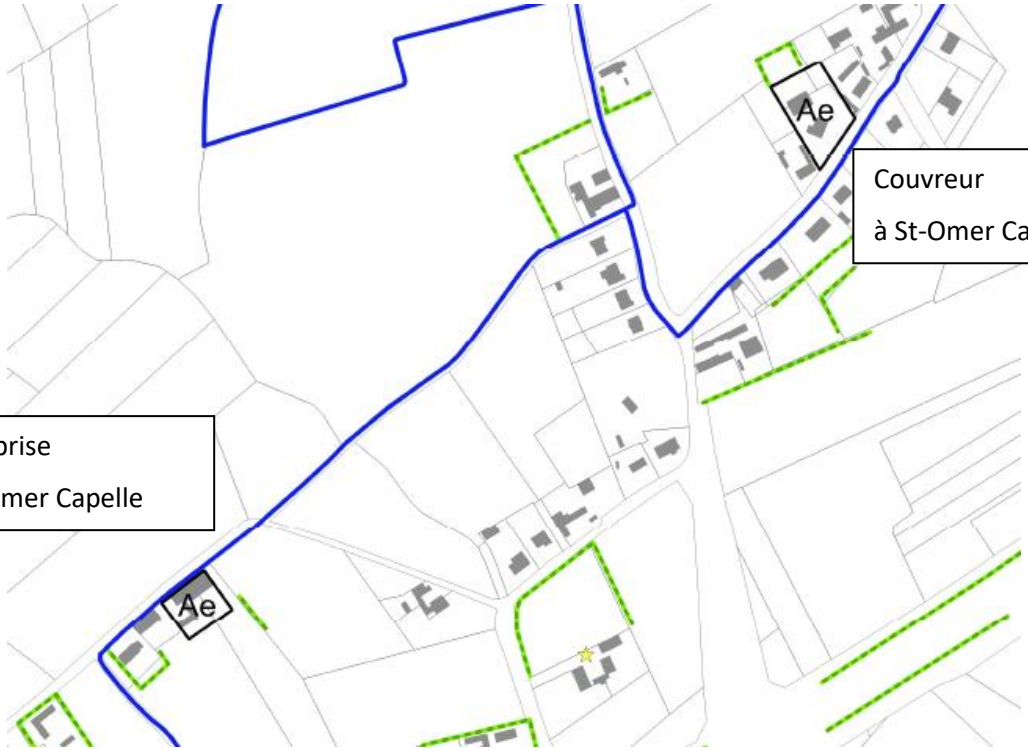


Travaux publics à Nortkerque



Entreprise d'aménagement intérieur

à St-Omer Capelle



Couvreur

à St-Omer Capelle

Entreprise

à St-Omer Capelle



Entreprise

à St-Folquin



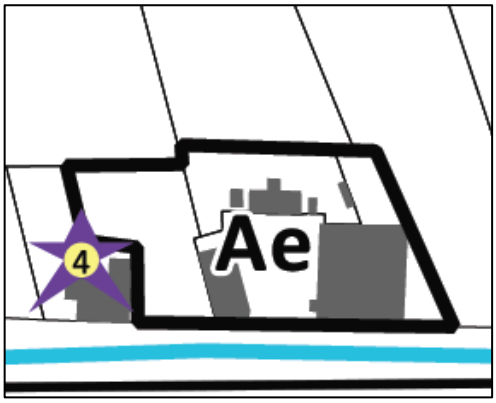
Travaux publics

à St-Folquin

A Sainte-Marie-Kerque, rue de la Bistade, ce secteur Ae reprend les parcelles d'ores et déjà bâties et artificialisées. Ce classement n'aura donc pas d'impact sur l'activité agricole existante à proximité, même si celle-ci est classée. En effet, l'exploitation conserve des possibilités d'évolution au nord et à l'ouest des bâtiments existants.



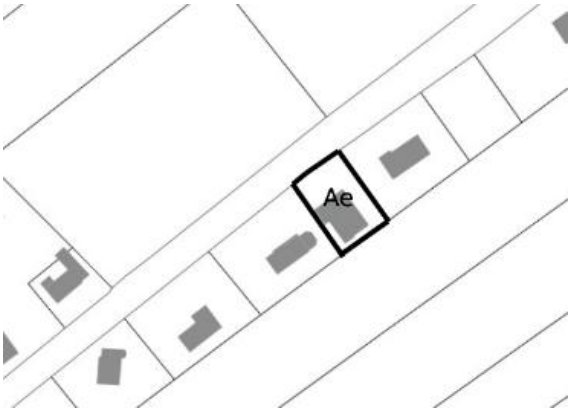
Suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique, un STECAL a été ajouté pour permettre l'extension d'une entreprise de Négoce agricole à Vieille-Église :



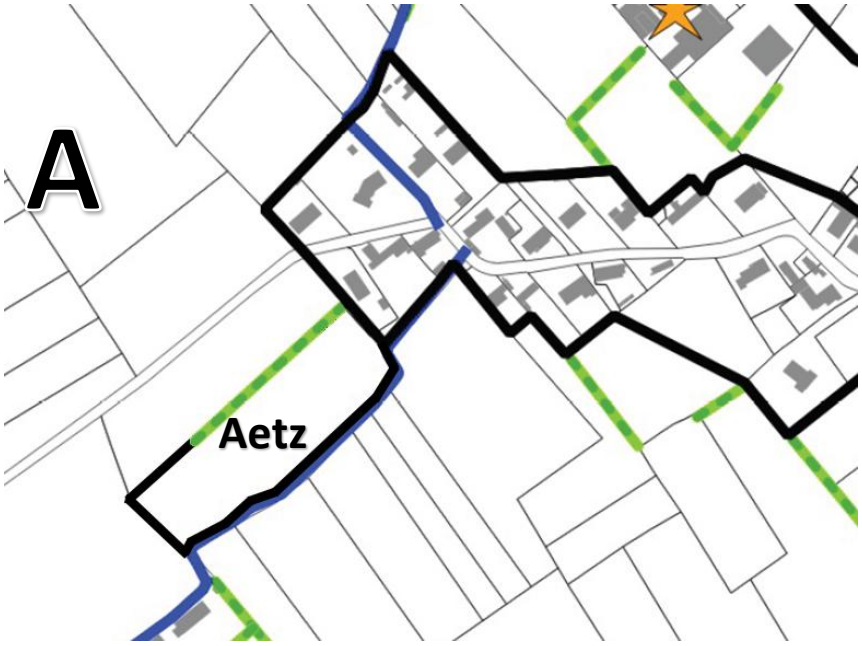
Suite à la consultation des personnes publiques associées, un STECAL a été ajouté à Offekerque, sur l'aire de repos de l'autoroute A16, initialement reprise en Azh :



Suite à la modification n° 6 du PLUi, un STECAL a été ajouté Route d'Hennuin à Audruicq pour reprendre le périmètre d'une entreprise existante dans la zone agricole.



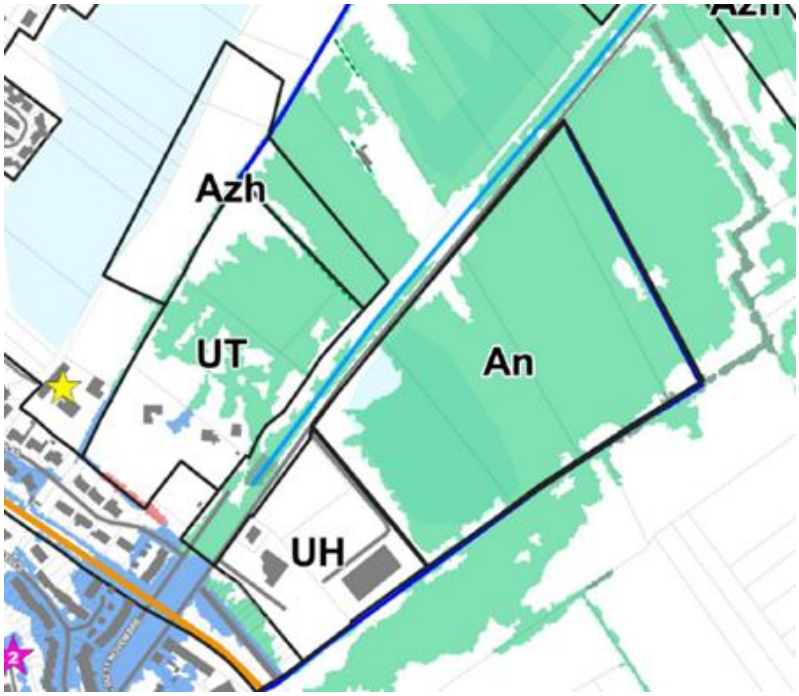
Suite à la modification n° 6 du PLUi, un STECAL a été ajouté à Zutkerque pour permettre l'installation d'habitats insolites et écotouristiques.



La surface des STECAL équivaut à 2,18 ha[B]. Toutefois, ils ne couvrent que 0,66 ha de terres agricoles exploitées, selon les données du RPG 2016. Leur impact sur l'activité agricole est donc très limité et ne mettra pas en péril les exploitations existantes.

- ***Le secteur An[C]***

Suite à la modification n°7 du PLUi, un sous-secteur An a été ajouté sur la commune de Audruicq pour permettre la création d'un espace naturel familial sur une surface de 6,46ha.



[B] Mis à jour suite à la procédure de modification n° 6 de droit commun du PLUi
[C] Mis à jour suite à la procédure de modification n° 7 de droit commun du PLUi

d. *Zones naturelles*

En vertu de l'article R.151-24, les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". *"Peuvent y être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir des risques et notamment des zones d'expansion de crue » .*

La zone N correspond à une zone de protection des sites et des paysages. Elle est en principe inconstructible sauf exceptions.

- ***Délimiter la zone naturelle stricte***

La zone N se justifie par la nécessité de préserver la trame naturelle et paysagère.

Les objectifs de ce classement visent à :

- Concentrer le développement urbain dans les parties urbanisées existantes.
- Préserver les espaces naturels et les paysages.
- Protéger la biodiversité et les milieux humides.
- Conforter les corridors écologiques majeurs.
- Préserver les milieux humides.
- Éviter l'imperméabilisation excessive, et donc prendre en compte le risque inondation,
- Préserver les espaces de respiration au sein du tissu urbain existant.

Les limites de cette zone se basent sur la délimitation des entités naturelles d'intérêt, des zones ayant un caractère hydrophile, des espaces boisés, des espaces de parc urbain.

- ***Le secteur Nm***

Il n'existe que sur la commune d'Oye-Plage et reprend les limites des eaux territoriales de l'État Français dans la limite de 12 milles marins à compter de la ligne de base (laisse de basse mer).

- ***Les secteurs Nzh***

Ces secteurs en zone naturelle identifient les terrains susceptibles d'être classés « zone humide » pour alerter le porter de projet sur la nécessité d'effectuer une étude de détermination et de se conformer le cas échéant à la loi sur l'eau. Ce classement a pour origine l'identification en zone humide remarquable dans le SAGE du Delta de l'AA et a été précisé dans certains cas par des relevés de terrain.



- ***Les secteurs Nc et Nczh***

Ils correspondent aux coupures d'urbanisation de la loi Littoral issues du SCOT, la réglementation reprend les possibilités de la loi Littoral. Les secteurs Nczh sont susceptibles de contenir des zones humides (cf. ci-dessus). Ces secteurs ne concernent que la commune d'Oye-Plage.

- ***Les secteurs Nr et Nrc[c]***

Ils correspondent aux espaces naturels remarquables de la loi Littoral, la réglementation reprend les possibilités de cette loi. Les secteurs Nrc tiennent compte en plus des coupures d'urbanisation de la loi Littoral issues du SCOT. Ces secteurs ne concernent que la commune d'Oye-Plage.

Suite à la cessation de l'activité d'exploitation de la carrière de sable de Oy-Plage en 2023, les parcelles situées en secteur NP ont été classées en secteur Nr et les parcelles situées en secteur Npc ont été classées en secteur Nrc lors de la modification n° 7 du PLUi approuvée par délibération en date du 18 septembre 2025

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ont également été délimités en vertu de l'article L.151-13 du CU :

« *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

[c] Mis à jour suite à la procédure de modification n° 7 de droit commun du PLUi

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

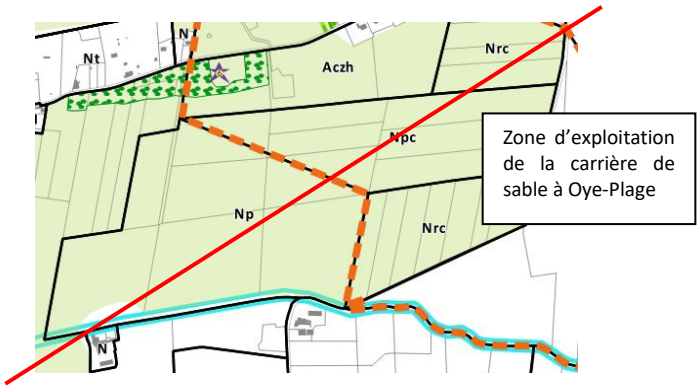
Ils reprennent les activités non agricoles existantes en zone naturelle.

- ***Le secteur Nl*** (1.39 ha)

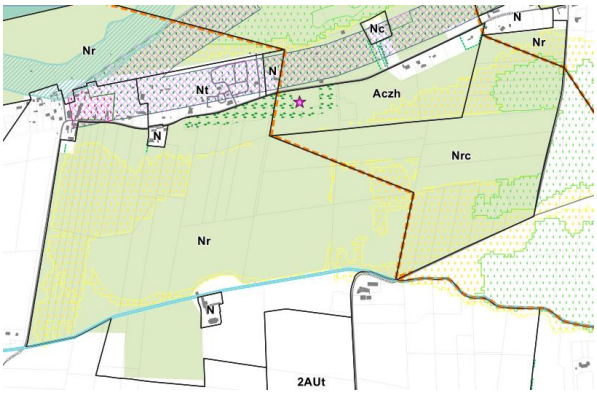


Zone d'accueil des usagers du lac d'Offekerque (redécoupé suite à la consultation et à l'enquête publique)

- ***Les secteurs Np et Npc[c] :***



Zone d'exploitation de la carrière de sable à Oye-Plage



Le secteur Npc a été créé suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique, pour prendre en compte la coupure d'urbanisation du SCoT, qui couvre une partie de la carrière de sable.

Suite à la cessation de l'activité d'exploitation de la carrière de sable de Oye-Plage en 2023, les parcelles situées en secteur NP ont été classées en secteur Nr et les parcelles situées en secteur Npc ont été classées en secteur Nrc lors de la modification n° 7 du PLUi approuvée par délibération en date du 18 septembre 2025.[c]

[c] Mis à jour suite à la procédure de modification n° 7 de droit commun du PLUi

[c] Mis à jour suite à la procédure de modification n° 7 de droit commun du PLUi

- ***Les secteurs Nt et Ntc***

Ils correspondent aux campings caravaning régulièrement autorisés situés à l'écart du tissu urbain. Ceux classés en Ntc à Oye-Plage sont situés dans la coupure d'urbanisation de la loi Littoral issue du SCOT.

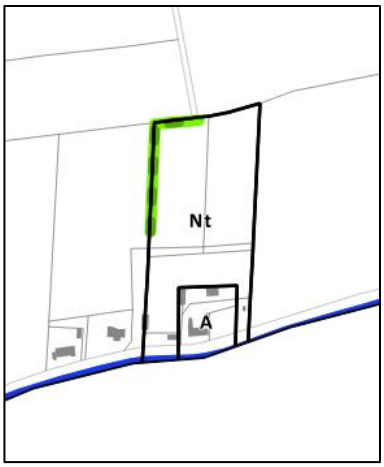
Les campings d'Oye-Plage :





La délimitation de ce camping a été revue suite à l'enquête publique.



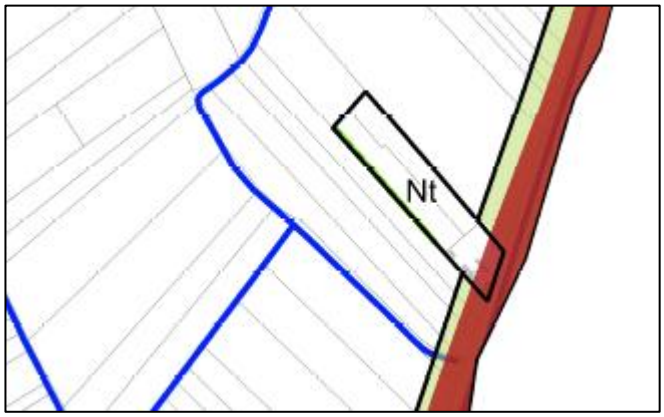




A Sainte-Marie-Kerque :



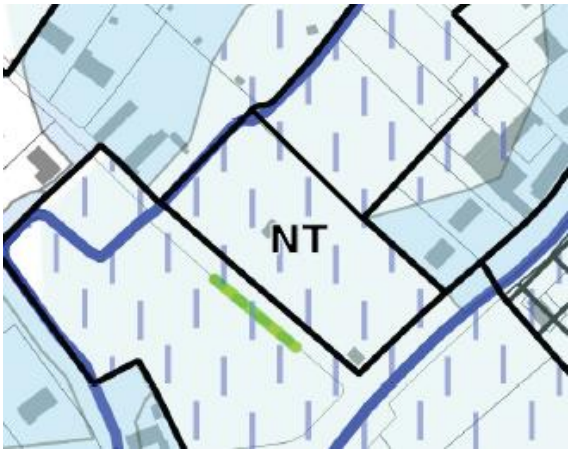
A Zutkerque :



A Nortkerque (ajouté suite à la consultation des personnes publiques associées) :

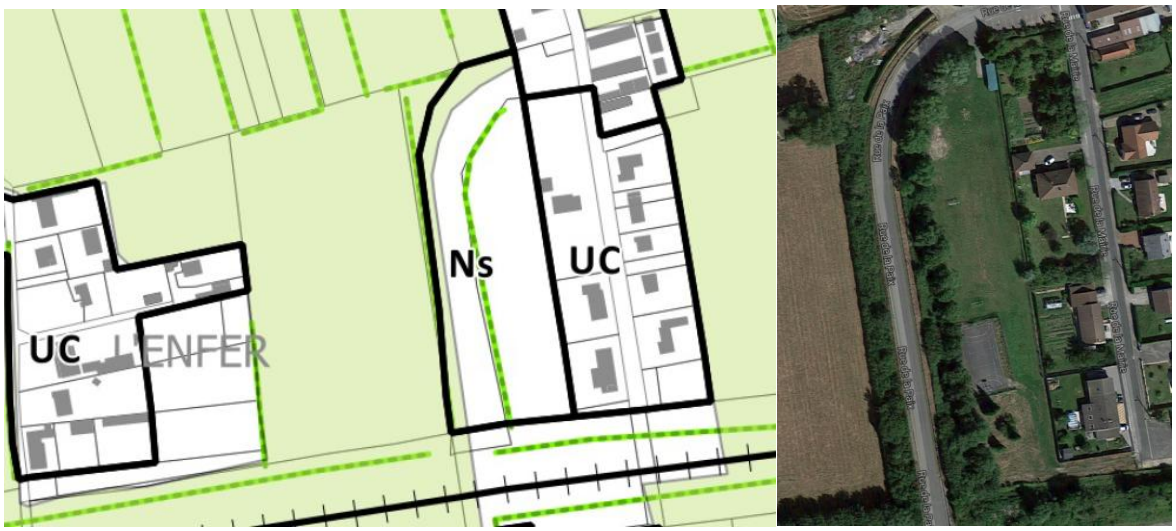


À Polincove[B] :



Le secteur Ns

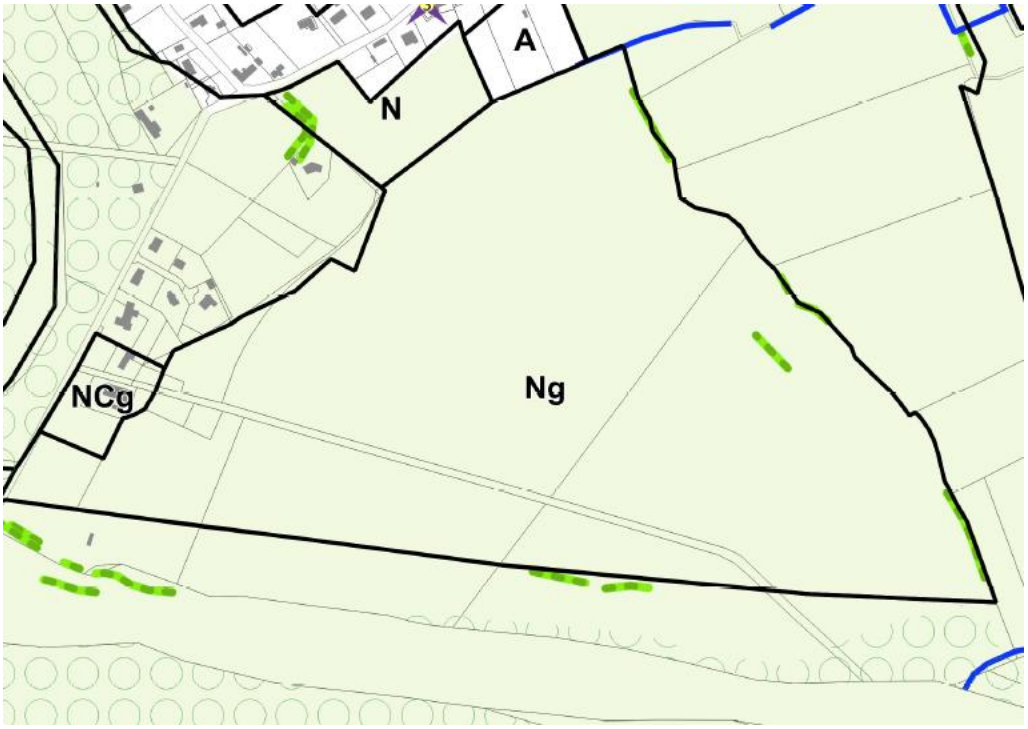
Il correspond à une aire de jeux de plein air sur la commune de Muncq Nieurlet :



[B] Disposition ajoutée suite à la procédure de modification n° 6 de droit commun du PLUi

- ***Le secteur Ng***

Il correspond au terrain de golf (Ng) situé sur la commune de Ruminghem et à l'aire d'accueil du golf (Ncg). La zone Ncg était initialement reprise en zone UCg et a été modifiée suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique.





- ***Les secteurs Nd et Ndzh***

Ils correspondent aux terrains destinés au dépôt des matériaux de dragage des canaux au bénéfice de Voies Navigables de France, les secteurs Ndzh sont susceptibles de contenir des zones humides (ils correspondent à des zones humides remarquables identifiées dans le SAGE du Delta de l'Aa). Une étude de détermination sera éventuellement nécessaire pour se conformer à la loi sur l'eau.



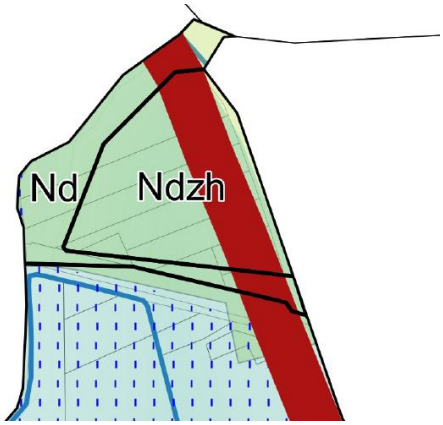


Ste-Marie-Kerque





Vieille-Eglise



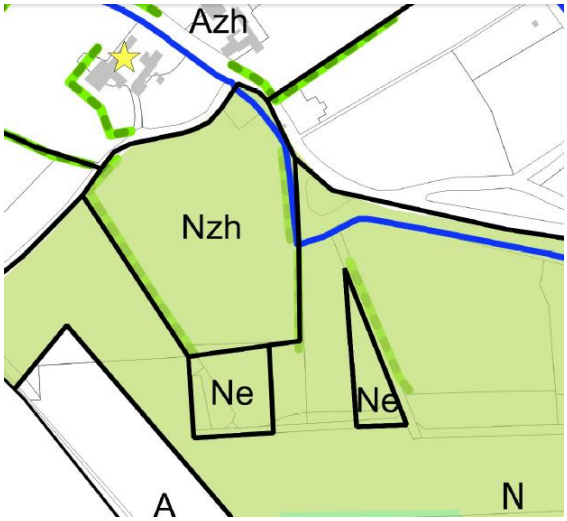


Muncq-Nieurlet

- ***Les secteurs Ne***

Ils correspondent à des activités économiques existantes en dehors du tissu urbain au sein des zones naturelles, le règlement permet le développement mesuré de l'entreprise.

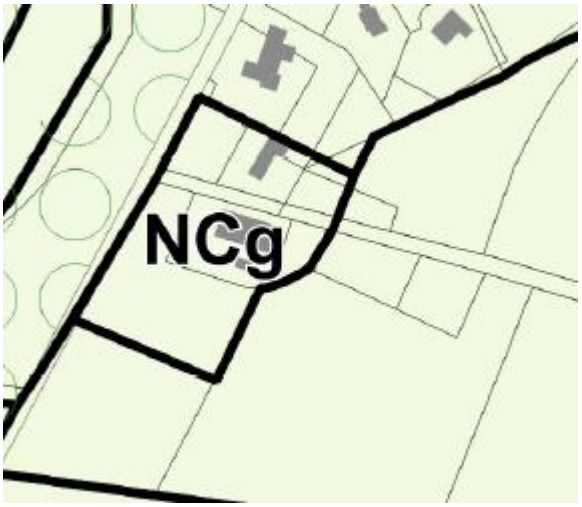
Ces secteurs ne concernent que la commune de Ruminghem, l'activité en question est une piste de formation pour une école de conduite conducteurs poids lourd en marge de laquelle existe une structure d'accueil qui fait l'objet du classement en Ne.





- ***Le secteur NCg à Ruminghem***

Il correspond à une zone d'accueil liée au golf au sein de laquelle sont autorisées les constructions et installations liées au golf ainsi que les parcours de golf et aménagements paysagers.





2. *Outils et protections intégrés au zonage*

a. *La prise en compte des risques*

La prévention des risques comporte deux grands aspects :

-elle vise d'une part à limiter l'exposition de nouvelles personnes ou de nouveaux biens dans les secteurs réputés exposés aux risques.

-d'autre part, elle consiste à veiller à ce que les aménagements réalisés sur une zone concernée par les risques n'aggravent en aucun cas le risque par ailleurs.

Le Code de l'Urbanisme impose au PLU de "déterminer les conditions permettant d'assurer […] la prévention des risques naturels prévisibles…". Dans cette logique il prévoit que les documents graphiques du règlement font apparaître s'il y a lieu "les secteurs où l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, affaissements […], justifient que soient interdits ou soumis à conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols".

- ***Le risque d'inondations***

Les zones inondables sont recensées sur le zonage ou sur un plan informatif annexé au plan de zonage. Plusieurs sources sont reprises :

- PPRI de la Vallée de la Hem : intégré au zonage
- Zones inondées constatées (source étatique amendée le cas échéant par la commune) : intégré au zonage,
- Carte des aléas des PPRI « Pieds de Coteaux » et « Submersion marine » : intégré au plan informatif,
- Atlas des Zones Inondables : intégré au plan informatif.

Les prescriptions du règlement par rapport à ces zones sont les suivantes :

Pour les zones concernées par les aléas du PPRI de la Vallée de la Hem:

- Le document est opposable aux tiers et dispose de son règlement et de son zonage, les dispositions du PLUI ne sont pas contradictoires avec les dispositions du PPRI. Par exemple, les zones rouges du PPRI ne sont pas reprises en zone constructible.

Pour les zones concernées par les aléas du PPRI pieds de côteaux des Wateringues[B]

- Le document est opposable aux tiers et dispose de son règlement et de son zonage, il a été annexé au PLUi par une procédure de mise à jour.

Pour les zones inondées constatées et l'atlas des zones inondable :

- Interdiction des caves non cuvelées et sous-sols,
- Rehausse d'au moins 0,4m des nouvelles constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement.

Pour les zones concernées par les aléas des PPRI non approuvés en cours d'études (Pieds de Coteaux et Submersion Marine) :

[B] Disposition ajoutée suite à la procédure de modification n° 6 de droit commun du PLUi

- Application de la Doctrine des services de l'État, cette doctrine est annexée au règlement dans lequel un rappel est mentionné à ce sujet.

Les risques technologiques

Aucun PPRT ne concerne le territoire intercommunal, deux Plans Particuliers d'intervention de la centrale nucléaire de Gravelines et de Saint-Georges-sur-l'Aa concernent le Nord Est de la communauté de communes.

Les autres risques

Les autres risques ont uniquement été rappelés sous forme d'informations sur le zonage. Ils peuvent être assortis de recommandations également.

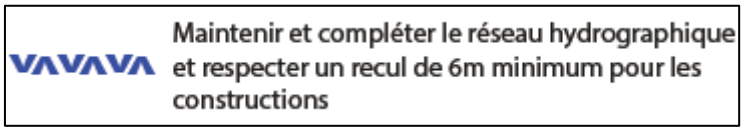
Risques et projets

Les zones à urbaniser ont été localisées en dehors de ces secteurs à risque. Plusieurs projets ont été abandonnés et des zones rendues inconstructibles pour tenir compte du risque (application du principe de précaution).

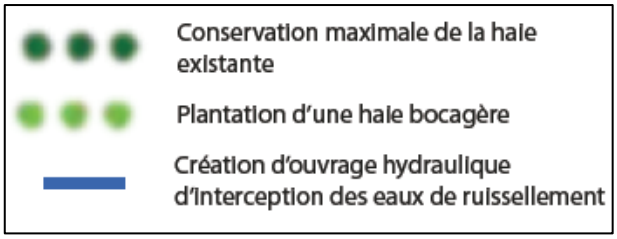
Les constructions et installations, outre le règlement du PLU, peuvent faire l'objet de conditions réglementaires spécifiques supplémentaires si nécessaires au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Suite à la consultation des PPA et à l'enquête publique, des prescriptions ont été ajoutées sur certaines OAP pour une meilleure gestion des risques.

C'est le cas par exemple à Vieille-Église, dans l'OAP de la zone 1AU, qui intègre désormais un principe de recréation du fossé (ou watergang) le long de la rue du Marais, pour assurer le bon écoulement des eaux :



Il en est de même à Ruminghem, sur la zone 1AU : l'OAP intègre un principe de création d'ouvrages hydrauliques d'interception des eaux de ruissellement, qui s'accompagnera de la conservation de la haie existante et de la plantation d'une haie bocagère sur les franges du projet :



b. *Les emplacements réservés*

L'article L.151-41 du code de l'Urbanisme dispose que :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Ainsi, des emplacements réservés ont été repris sur le document graphique :

Pour la commune d'Audruicq[Bc] (revus suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique : suppression de deux emplacements réservés pour l'accès à la ZAC) :

Numéros	Designatin	Surface (ha)	Destinataire
1	Parking	0.64	Commune
2	Aire de covoiturage	0.66	Commune
3	Extension du cimetière	1.7	Commune
4	Caserne de pompiers, avec logements	1.23	Commune
~~5~~	~~Réserve affectée à la réalisation d'un axe de contournement sud~~	~~2.4~~	~~Commune~~
~~6~~	~~Réserve affectée à la réalisation d'un axe de contournement sud~~	~~0.07~~	~~Commune~~
7	Chemin piéton	0.09	Commune
8	Chemin piéton	0.03	Commune
9	Voie douce	0.15	Commune
~~10~~	~~Ouvrage hydraulique~~	~~0.1~~	~~Commune~~
~~11~~	~~Création d'une voie d'accès~~	~~0.01~~	~~Commune~~
~~12~~	~~Création d'une voie d'accès~~	~~0.03~~	~~Commune~~
13	Parking	0.65	Commune
~~14~~	~~Parking~~	~~0.1~~	~~Commune~~

Cette liste n'a pas de particularité, elle vise à développer le maillage des voies, favoriser les liaisons douces, diminuer l'usage de l'automobile ou prévoir des équipements d'intérêt collectif.

[B] Mis à jour suite à la procédure de modification n° 6 de droit commun du PLUi
[C] Mis à jour suite à la procédure de modification n° 7 de droit commun du PLUi

Pour la commune de Nortkerque[c] :

Numéros	Désignation	Surfaces ha
~~1~~	~~Parking de covoiturage~~	~~0.15~~
2	Parking halte ferroviaire	0.08
3	Voie de désenclavement	0.03
4	Voie de désenclavement	0.05

Cette liste vise à diminuer l'usage de l'automobile, les emplacements réservés 3 et 4 préparent les futurs documents d'urbanisme en évitant l'enclavement de sites proches de la centralité derrière le front bâti existant.

Pour la commune de Nouvelle-Église :

Numéro	Désignation	Surface (ha)	Destinataire
1	Extension du cimetière	0.13	Commune
2	Elargissement de la RD219	6.95	Département 62

Les emplacements réservés pour l'élargissement de la RD219 ont été ajoutés suite à la consultation des PPA et à l'enquête publique. En effet, lors de l'enquête publique, la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq représentée par sa Présidente, Mme Nicole Chevalier, a formulé une observation en demandant, suite à la demande du Département du Pas-de-Calais, à ce que des emplacements réservés destinés à l'élargissement de la Route Départementale 219 soient institués au bénéfice du Département du Pas-de-Calais[A]. Le Département du Pas-de-Calais en sera donc le bénéficiaire.

Pour la commune d'Offekerque :

Numéros	Désignation	Surfaces ha
1	Aménagement du carrefour	0.01
2	Piste cyclable	0.43
3	Aménagement du carrefour	0.02
4	Voie de désenclavement	0.04
5	Voie de désenclavement	0.05
6	Cheminement piéton[c]	0.02

Cette liste vise à améliorer la sécurité des espaces publics et favoriser l'usage des modes doux. Les emplacements réservés 4 et 5 préparent les futurs documents d'urbanisme en évitant l'enclavement de sites proches de la centralité derrière le front bâti existant.

[c] Mis à jour suite à la procédure de modification n° 7 de droit commun du PLUi

[A] Complément apporté suite à la modification simplifiée n°1 du PLUi.

[c] Mis à jour suite à la procédure de modification n° 7 de droit commun du PLUi

Pour la commune d'Oye-Plage :

Numéros	Désignation	Surfaces (m²)	Destinataire
1	Espace public	1235	Commune
2	Equipement sportif de plein air	1361	Commune
3	Création de voirie	1354	Commune
4	Voie de désenclavement	438	Commune
5	Voie de désenclavement	476	Commune
6	Elargissement de la RD219	5706	Département 62

Cette liste vise à améliorer la sécurité et le confort des espaces publics, de développer les équipements d'intérêt collectif. Les emplacements réservés 4 et 5 préparent les futurs documents d'urbanisme en évitant l'enclavement de sites proches de la centralité derrière le front bâti existant.

Les emplacements réservés pour l'élargissement de la RD219 ont été ajoutés suite à la consultation des PPA et à l'enquête publique. En effet, lors de l'enquête publique, la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq représentée par sa Présidente, Mme Nicole Chevalier, a formulé une observation en demandant, suite à la demande du Département du Pas-de-Calais, à ce que des emplacements réservés destinés à l'élargissement de la Route Départementale 219 soient institués au bénéfice du Département du Pas-de-Calais[A]. Le Département du Pas-de-Calais en sera donc le bénéficiaire.

L'emplacement réservé n°3 a également été redécoupé suite à l'enquête publique, pour tenir compte de l'aménagement opérationnel dont pourrait faire l'objet cette voirie.

Pour la Commune de Recques-sur-Hem :

Un emplacement réservé, portant le numéro 1, a été ajouté suite à une remarque des services de l'État lors de la phase de consultation des personnes publiques associées, portant sur la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur les sites de renouvellement urbain.

En effet, un site de renouvellement urbain avait été identifié lors des études préalables sur la Commune de Recques-sur-Hem. Une orientation d'aménagement et de programmation a été instaurée sur ce site, avec notamment des objectifs de densification et des principes de desserte. C'est à titre qu'un emplacement réservé a été institué afin d'assurer un bouclage avec la Rue du Canon.

Cet emplacement réservé est institué au bénéfice de la Commune de Recques-sur-Hem[A] .

EMPLACEMENT RESERVE
(au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)

N°	Désignation	Surface (ha)	Destinataire
1	Création d'un accès	0.063	Commune

[A] Complément apporté suite à la modification simplifiée n°1 du PLUi.
[A] Complément apporté suite à la modification simplifiée n°1 du PLUi.

Pour la commune de Ruminghem :

Numéro	Désignation	Surfaces ha
1	stationnement	0.03

Cet emplacement réservé a pour but de favoriser l'usage du train et limiter l'usage de l'automobile.

Pour la commune de Polincove[B] :

Numéro	Désignation	Surfaces ha
1	Espace vert	0.9

Il s'agit d'un projet de réaménagement d'un ancien camping situé en zone inondable.

Pour la commune de St-Folquin[B] :

Numéros	Désignation	Surfaces ha	Destinataire
1	Extension du cimetière	0.13	Commune
2	Voie de désenclavement	0.23	Commune
3	Création espace public	0.08	Commune
4	Création de voirie	0.13	Commune
5	Voirie	0.03	Commune

Cette liste vise à améliorer le confort des espaces publics, de développer les équipements d'intérêt collectif. Les emplacements réservés 2 et 5 préparent les futurs documents d'urbanisme en évitant l'enclavement de sites proches de la centralité derrière le front bâti existant.

Suite à la consultation, l'emplacement réservé n°2 pour une voie de désenclavement a été réduit et ne reprend qu'une largeur suffisante à un accès automobile et doux.

Pour la commune de Ste-Marie-Kerque [A]:

Numéro	Désignation	Surfaces ha
1	Cimetière	0.39

Pour la commune de St-Omer-Capelle[c] :

Numéro	Désignation	Surfaces Ha
1	Aménagement du Carrefour	0.03[c]

Il s'agit de sécuriser les espaces publics.

[B] Mis à jour suite à la procédure de modification n° 6 de droit commun du PLUi
[B] Mis à jour suite à la procédure de modification n° 6 de droit commun du PLUi
[A] Complément apporté suite à la modification simplifiée n°1 du PLUi.
[c] Mis à jour suite à la procédure de modification n° 7 de droit commun du PLUi
[c] Mis à jour suite à la procédure de modification n° 7 de droit commun du PLUi

Pour la commune de Vieille-Église[B] [C]:

Numéros	Désignation	Surface	Destinataire
1	Création d'un accès	506.1	Commune
2	Création d'un accès	667	Commune
3	Création d'un accès	505.1	Commune
4	Aménagement d'une salle et de ses abords	3671	Commune
5	Création d'un parking et création d'équipements liés à la sècherie	2187	Commune
6	espace vert/équipements publics	818.8	Commune
7	Elargissement de la RD219	18576	Département 62
8	Opération de renouvellement urbain	0,29	

Cette liste vise à améliorer le confort des espaces publics, de développer les équipements d'intérêt collectif. Les emplacements réservés 1,2 et 3 préparent les futurs documents d'urbanisme en évitant l'enclavement de sites proches de la centralité derrière le front bâti existant.

Les emplacements réservés pour l'élargissement de la RD219 ont été ajoutés suite à la consultation des PPA et à l'enquête publique. En effet, lors de l'enquête publique, la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq représentée par sa Présidente, Mme Nicole Chevalier, a formulé une observation en demandant, suite à la demande du Département du Pas-de-Calais, à ce que des emplacements réservés destinés à l'élargissement de la Route Départementale 219 soient institués au bénéfice du Département du Pas-de-Calais [A]. Le Département du Pas-de-Calais en sera donc le bénéficiaire.

Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées, il a été décidé d'ajouter un emplacement réservé, numéroté 5, destiné à la création d'un parking et d'équipements liés à la sécherie. Cet emplacement réservé recouvre une surface de 2187m² et est institué au bénéfice de la Commune de Vieille-Église.

L'emplacement réservé situé au sud de la sécherie porte désormais le numéro 6 et est destiné à la création d'un espace vert. Il représente une surface de 818.8m² et a été institué au bénéfice de la Commune de Vieille-Église.

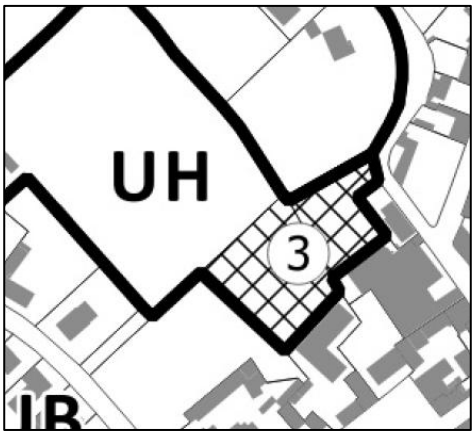
Lors de la modification n°7 du PLUi il a été décidé d'ajouter l'emplacement réservé n°8 pour la mise en œuvre de projet de renouvellement urbain.

Pour la commune de Zutkerque :

Numéros	Descriptif	Surfaces ha	Destinataire
1	Equipement sportif de plein air	0.41	Commune
2	Ecole	0.34	Commune
3	Extension de l'école	0.32	Commune

[B] Mis à jour suite à la procédure de modification n° 6 de droit commun du PLUi
[C] Mis à jour suite à la procédure de modification n° 7 de droit commun du PLUi

L'emplacement réservé à l'extension de l'école a été redécoupé suite à l'enquête publique :



Cette liste d'équipements d'intérêt collectif vise à conforter la centralité communale.

c. *La Protection des éléments de paysage remarquables*

L'article L.151-19 du CU dispose que le règlement peut :

« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Certains éléments de patrimoine de la Communauté de Communes ont été protégés, comme les sécheries et les moulins, éléments identitaires du territoire intercommunal. D'autres particularités ont été recensées et font l'objet d'une protection (maintien de l'aspect d'origine, permis de démolir).

Ce recensement figure en annexe du présent rapport de présentation dans le document « Le patrimoine par commune ».

d. *Le patrimoine naturel*

Le zonage inscrit la protection des haies et des alignements d'arbres, ainsi que des espaces verts protégés, au sens de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

Le règlement du PLU précise que l'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

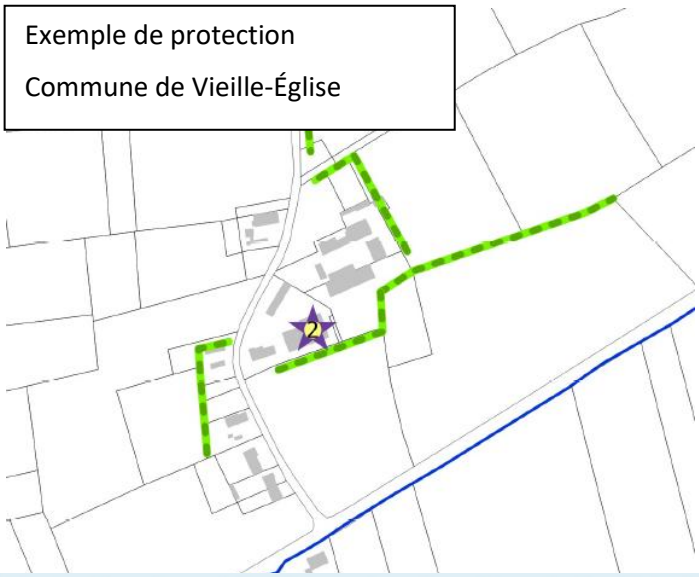
De manière générale, les plantations ont été repérées dans la plaine maritime ainsi que les maillages bocagers dans les parties sud du territoire intercommunal.

Certains cours d'eau sont également protégés sur le plan de zonage, ainsi en cas de travaux leur continuité devra être maintenue.

Des périmètres de protection de captage d'eau potable en cours d'institution ont été signalés graphiquement sur la commune de Recques-sur-Hem, il ne s'agit là que d'une information dans l'attente de l'aboutissement de la procédure. Suite à la consultation, cette trame a été retirée du zonage, car elle n'est pas nécessaire.

Exemple de protection

Commune de Vieille-Église



PATRIMOINE URBAIN
(au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Numéros	Désignation
1	Sècherie
2	Sècherie
3	Sècherie
4	Sècherie
5	Sècherie
6	Sècherie
7	Sècherie hors maison d'habitation

Protection du patrimoine naturel au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Haies

Cours d'eau

e. *Identification des exploitations agricoles et changement de destination*

À titre informatif, les exploitations agricoles en activité au moment de l'approbation du PLU sont localisées sur le plan de zonage, en fonction du diagnostic agricole.

Le code de l'Urbanisme prévoit dans son article L.151-11 2° que le PLU peut *« désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

Suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique, les dispositions concernant le changement de destination ont été remaniées de façon à homogénéiser la règle à tout le territoire intercommunal, en n'omettant aucune construction isolée.

Ainsi, le plan de zonage ne cible pas spécifiquement les bâtiments pouvant changer de destination. En revanche, le règlement l'autorise sous les conditions suivantes :

-s'il s'agit de bâtiments d'un corps de ferme présentant une qualité architecturale, est autorisé un changement de destination en habitation, commerce et activités de service.

Exemple de corps de ferme présentant une qualité architecturale (brique, toiture en tuile…) :

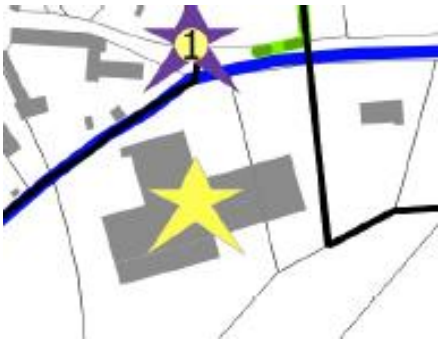




-s'il s'agit de hangars agricoles, est autorisé un changement de destination en entrepôt, artisanat et commerce de détail.

Exemple de hangar agricole :





-s'il s'agit d'autres formes d'habitat individuel et leurs annexes de plus de 20m² d'emprise au sol, est autorisé un changement de destination en habitation, commerce et activités de service.

- S'il s'agit de bâtiments à destination de commerce et service, est autorisé un changement de destination en autre artisanat, commerce, activité de services et activité agricole[B].

En outre, le changement de destination doit répondre aux conditions suivantes :

- la nouvelle affectation ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plans d'épandage...) ;

- l'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité ;

- la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie... ;

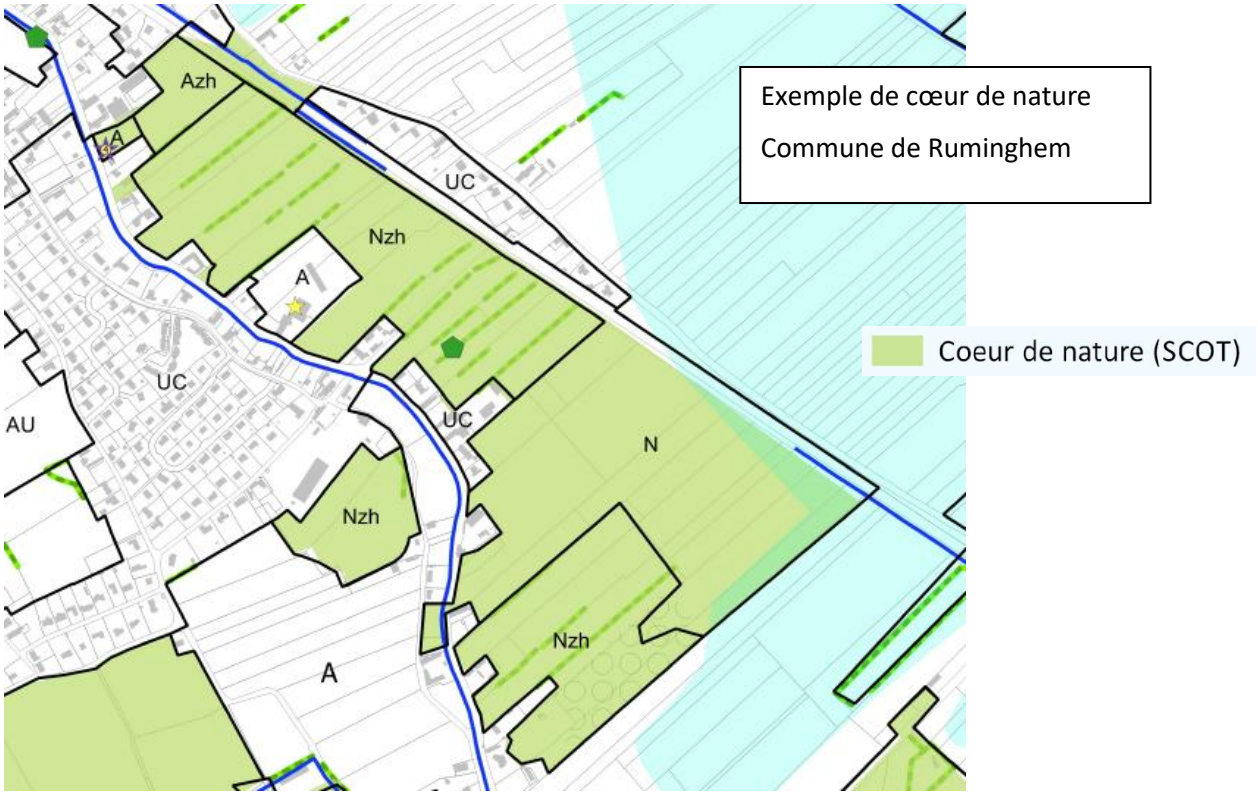
- les travaux de restauration comportant éventuellement des modifications extérieures doivent respecter la qualité architecturale du patrimoine local.

Les possibilités de changer de destination s'appliqueront donc au cas par cas, d'autant plus que le changement de destination est soumis à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

[B] Mis à jour suite à la procédure de modification n° 6 de droit commun du PLUi

f. *Identification des cœurs de nature*

Les cœurs de natures (secteurs écologiquement intéressants) sont protégés dans le SCoT, leur délimitation à la parcelle dans le SCOT a été reportée au plan de zonage à l'aide d'une trame graphique. Ces cœurs de nature amènent des restrictions en matière d'urbanisme.



g. *Traitement des zones à dominante humide et zones humides*

Le territoire de la Communauté de Communes de la région d'Audruicq se trouve en grande partie en zone de Polder, affirmée par un large classement en zone à dominante humide du SDAGE Artois-Picardie. Ainsi, pour les territoires concernés, un encart a été ajouté sur les plans de zonage à destination des porteurs de projet pour rappeler la nécessité en marge des démarches d'urbanisme de caractériser la nature du terrain et d'effectuer les démarches nécessaires le cas échéant conformément à la loi sur l'eau.

Par ailleurs, le SAGE du Delta de l'Aa a déterminé des zones humides remarquables, ces zones ont fait, pour certaines, l'objet d'études de détermination notamment aux abords des sièges d'exploitation agricole. Pour celles qui ont été confirmées, un classement en Azh ou en Nzh a été reporté au plan de zonage, avec comme conséquence réglementaire une limitation de développement des projets sans toutefois compromettre l'activité agricole.

Aussi, le plan informatif, annexé au plan de zonage, sans valeur réglementaire reprend l'intégralité des zones humides remarquables initiales du SAGE, y compris celles concernant les zones U ou les AU du PLUI.

Suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique, la prise en compte des zones humides a été approfondie, par une information sur les sites d'OAP concernés (ceux pour lesquels les sondages pédologiques ont révélé un caractère humide).

h. *Protection des boisements au titre du L.113-2 du code de l'urbanisme*

Le zonage cible certains espaces boisés à protéger. Le règlement renvoie aux dispositions de l'article L.113-2 du code de l'Urbanisme et précise que les opérations d'entretien du boisement sont néanmoins autorisées.

Ces espaces boisés classés sont les mêmes que ceux repris aux documents d'urbanisme précédents. Une mise à jour visant à retirer les espaces qui n'étaient plus boisés et ajouter des espaces boisés intéressants (surface supérieure à 2 hectares) a été effectuée (cf. évaluation environnementale).

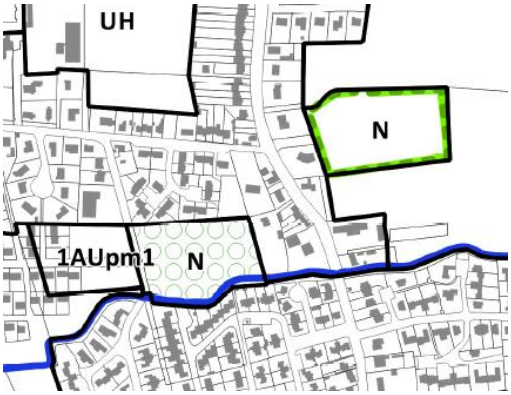
« *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »





Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme
Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (application de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme)

Le deuxième type d'espaces boisés classés (L.121-27 du code de l'urbanisme) correspond à la protection des argousiers, délimitations faites en partenariat avec un technicien d'EDEN 62.

Une note a été réalisée pour le passage en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites qui développe les critères de classement des boisements en espace boisé classé. Elle est annexée au PLUi.

Concernant les espaces boisés protégés situés dans les autres communes, ils reprennent donc des boisements allant de 1000 m² à 133 ha. Les communes de Zutkerque, Muncq-Nieurlet et Ruminghem sont particulièrement concernées.

i. *Intégration réglementaire des dispositions de la loi « littoral » sur la commune d'Oye-Plage*

Le zonage cible certains espaces boisés à protéger. Le règlement renvoie aux dispositions de l'article 113-2 du code de l'Urbanisme et précise que les opérations d'entretien du boisement sont néanmoins autorisées.

- ***Les 12 milles marins***

Les eaux territoriales ou mer territoriale est la partie de mer côtière sur laquelle s'étend la souveraineté d'un État côtier. Sa largeur maximale est fixée à 12 milles marins (soit 22 224 mètres) par la Convention des Nations unies sur le droit de la mer. Dans ses eaux territoriales, un État côtier dispose de droits souverains (sur la surface, les sous-sols et l'espace aérien), comme sur son territoire propre et ses eaux intérieures, pour y exercer l'ensemble de ses lois, réglementer toutes les utilisations et exploiter toutes les ressources. Cette zone est identifiée au plan de zonage par une trame particulière attachée à la zone Nm.

- ***Bande de 100 mètres***

L'article L. 146-4 III du code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares. L'objectif est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement. Cette bande de 100 mètres a été reportée au plan de zonage.

Suite à la consultation des personnes publiques associées, la bande de 100m a été redessinée. Elle apparait donc différemment sur le plan de zonage d'Oye-Plage. En revanche, cette bande des 100m est susceptible d'évoluer avec le temps, c'est pourquoi chaque demande d'autorisation devra faire l'objet d'une vérification au cas par cas, lorsqu'elle est concernée par ce tracé.

- ***Espaces proches du rivage***

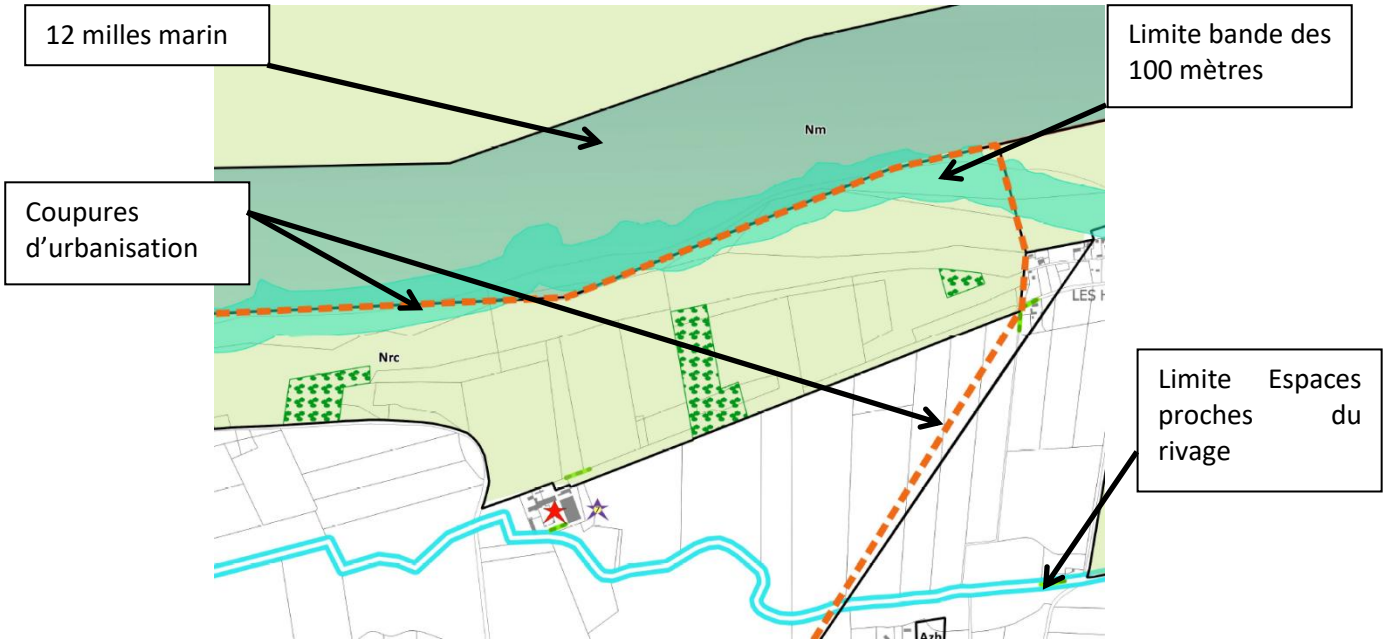
L'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs, l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale.

Dans ces espaces identifiés au plan de zonage, en matière de développement, l'extension du bâti est seule autorisée. L'exception concerne juste le hameau des Hemmes d'Oye, le SCOT l'ayant identifié au titre des « urbanisations qualifiées d'agglomération ou de village au sens de la loi Littoral. »

Coupures d'urbanisation

Le dernier alinéa de l''article L. 146-2 du code de l'urbanisme dispose que les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. L'objectif est de séparer les différentes parties agglomérées et empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer.

Ces coupures sont reprises au plan de zonage et les zones concernées sont affublés d'un « c » (par exemple Ac), dont l'objectif est de limiter le développement isolé de ces zones. Par exemple, le développement des activités agricoles est limité à 2000m² de surface de plancher.



II. Justifications du règlement écrit

1. Dispositions générales

Le règlement du PLUi fixe des règles des constructibilités affectées à chacune des zones du zonage. Ce règlement constitue la norme locale d'urbanisme sur le territoire.

Toutefois, à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols, le règlement du PLUi a, dans certains cas, une portée limitée.

Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'urbanisme :

1°) Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

-à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;

-à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;

-à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-26) ;

-à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme ne sont applicables qu'au stade de la délivrance des autorisations d'occupation du sol, mais font obstacle à la délivrance d'autorisations régulières au regard des seules dispositions du document local d'urbanisme.

2°/ L'article L.102-13 qui permet d'opposer le sursis à statuer :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'État et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.
La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

II- Prévalent sur les dispositions du PLUi :

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLUi.

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, (article L.442-9 du code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLU. L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

3°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme), à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

4°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU en dispose autrement.

5°/Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

III- Se conjuguent avec les dispositions du PLUi :

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental…

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999 et 14 novembre 2001…

2. *Usage des sols et destinations des constructions*

Cette thématique est scindée en 3 parties :

- Destinations et sous destinations,
- Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols,
- Mixité fonctionnelle et sociale.

a. *Destinations et sous-destinations*[B]

Elles sont définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 [3]

Les destinations de constructions sont : (Article R151-27 du Code de l'Urbanisme)

1° Exploitation agricole et forestière,
2° Habitation ;
3° Commerce et activités de service ;
4° Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
5° Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes:

1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;

La sous-destination "exploitation agricole " *recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme*

La sous-destination "exploitation forestière " *recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.*

2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;

La sous-destination " logement" *recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.*

La sous-destination " hébergement " *recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie*

[B] Mise à jour suite à la procédure de modification n° 6 de droit commun du PLUi

[3] Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu modifié par arrêté du 22 mars 2023

3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

La sous-destination "artisanat et commerce de détail " *recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.*

La sous-destination "restauration" *recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.*

La sous-destination commerce de gros *recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.*

La sous-destination activité de service avec accueil d'une clientèle *recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.*

La sous-destination " hôtels " *recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.*

La sous-destination " autres hébergements touristiques " *recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.*

La sous-destination cinéma *recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée Accueillant une clientèle commerciale.*

4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

La sous-destination " locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés " *recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.*

La sous-destination " locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés " *recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.*

La sous-destination " établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale " *recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.*

La sous-destination " salles d'art et de spectacles " *recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.*

La sous-destination " équipements sportifs " *recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.*

La sous-destination " lieux de culte " *recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.*

La sous-destination " autres équipements recevant du public " *recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Équipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.*

Les différents types d'équipements publics admis sur le territoire de la Communauté de Communes sont par exemple les stations d'épuration, déchetteries, postes électriques, salle polyvalente, les nœuds de raccordement optique…

5° Pour la destination " autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

La sous-destination " industrie " *recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.*

La sous-destination " entrepôt " recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à *l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.*

La sous-destination " bureau " *recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.*

La sous-destination " centre de congrès et d'exposition " *recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.*

La sous-destination " cuisine dédiée à la vente en ligne " *recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.*

b. *Occupations et installations règlementées*

i. Dans les zones U et 1AU à vocation mixte (UA, UB, UC et 1AU)

Les zones U et 1AU, sont des zones diversifiées et mixtes. Elles permettent d'accueillir tant de l'habitat, des équipements, des espaces publics que des activités économiques. En effet, de nombreux types d'occupation du sol sont autorisés afin de pérenniser la diversité fonctionnelle du tissu urbain existant ou futur, et de répondre au principe de diversité des fonctions urbaines inscrit au code de l'Urbanisme.

Avoir des utilisations et occupations compatibles

Il est évident de soumettre à conditions les implantations incompatibles avec les autres implantations autorisées telles que les établissements à destination d'activité industrielle (les établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature sont interdit) ou l'activité agricole pour ce qui est des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE agricole).

Ainsi, certaines constructions et installations sont interdites en zone U mixte :

- *Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à l'usage public (à l'exception des installations de chantier),*
- *L'ouverture de toute carrière,*
- *Les nouvelles exploitations agricoles,*
- *Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravaning, et le stationnement de caravanes.*
- *Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets, pouvant nuire à la qualité du paysage,*
- *Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris…), réalisés avec des moyens de fortune,*
- *Les plans d'eau de plus de 1000m².*
- *Les sous-sols.*

L'intercommunalité ne souhaite pas autoriser de nouvelles exploitations agricoles dans la zone urbaine, afin de limiter les nuisances. Néanmoins, les exploitations existantes pourront évoluer (extension, annexe, création de nouveaux bâtiments, sous réserve du respect du code rural et du règlement sanitaire départemental).

Les terrains de camping, caravaning et le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet sont également interdits. Ils ne sont autorisés que dans les zones réservées à cet effet, soit UT et Nt.

Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets sont interdits. Les dépôts liés à une activité existante sont autorisés à condition d'être masqués (par des végétaux par exemple, ou non visibles du domaine public). L'ouverture et l'exploitation de toute carrière est interdite.

Afin de prendre en compte le risque d'inondation sur la commune, située en zone de polder, les sous-sols sont interdits et seules sont autorisées les caves préfabriquées (c'est-à-dire les caves étanches, cuvelées).

En outre, **dans les secteurs concernés par une Zone Inondée Constatée ou par l'atlas des zones inondables (AZI)**, une rehausse d'au moins 0,4 mètre est exigée pour les nouvelles constructions

principales par rapport au terrain naturel avant aménagement. En cas de conflit avec une norme plus contraignante (PPRI par exemple), la norme la plus contraignante s'applique.

Un renvoi est également fait aux PPRi en annexe.

Ces prescriptions sont applicables dans toutes les zones du PLUi.

Sont acceptés également l'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants, comportant ou non des installations classées dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone : il **s'agit ici de mettre en application l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme, qui précise que :** *« le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*

Exemples jurisprudentiels : un important silo à proximité d'habitation, un atelier de ferronnerie, une centrale de fabrication de béton, une porcherie…

Sont autorisés, également **les affouillements et exhaussements du sol,** seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées.

Concernant les éléments de patrimoine bâti, il est précisé que :

- *Sont autorisés les travaux visant à améliorer la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

Les évolutions du patrimoine bâti à préserver sont permises, sous réserve de ne pas dénaturer l'élément. Il s'agit surtout d'encadrer la démolition dudit bâtiment.

ii. Dans la zone UE

- Sont autorisés les constructions, extensions et reconstructions à usage d'activité économique comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,

- Les constructions à usages de commerces et activités de services : cela sous réserve de respecter la vocation dominante de la zone, conformément aux prescriptions du SCOT. Par exemple, sur le Parc d'Activités Communautaire, il s'agit principalement d'activités industrielles et artisanales.

- Les constructions destinées à des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : bureau, entrepôt…

- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone , ainsi que les annexes et les extensions liées à cette habitation.

- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations ou ne soient pas visibles de la voie publique, et liés à une activité existante sur la zone ;

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, y compris les plans de rétentions des eaux, ainsi que pour la mise en œuvre du paysagement.

Dans le secteur UEa (site du Château de Cocove) et dans le secteur UEc :

- Les constructions à usages de commerces et activités de services : le secteur UEC étant la ZACOM d'Audruicq et le château de Cocove un hôtel-restaurant,

- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations et ne soient pas visibles de la voie publique, et liés à une activité existante sur la zone ;

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, y compris les plans de rétentions des eaux, ainsi que pour la mise en œuvre du paysagement.

De plus, il est précisé que pour le secteur UEa, sont autorisées les constructions et installations liées au développement touristique du site. Il s'agit notamment de permettre la réalisation d'une piste d'atterrissage pour hélicoptère sur le site.

iii. La zone UH

- De même qu'en UE, sont autorisées les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone , ainsi que les annexes et les extensions liées à ces habitations ;

- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations et/ou ne soient pas visibles de la voie publique, et liés à une activité existante sur la zone ;

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, leurs extensions et leurs annexes ;

- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, y compris les plans de rétentions des eaux, ainsi que pour la mise en œuvre du paysagement.

iv. La zone UT

Dans la zone UT est autorisé l'habitat léger de loisirs, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur, les résidences mobile et les caravanes.

Sont également autorisées les activités complémentaires : les installations, constructions et aménagements liés à des activités de loisirs, les locaux techniques, bureaux etc., ainsi que les logements de gardien.

Les CINASPIC sont également autorisés (compatibles avec la vocation de la zone).

v. Les zones UE, 1AUE, UH et 1AUH

En UE et 1AUE, sont admis sous conditions :

- Les constructions, extensions et reconstructions à usage d'activité économique comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone ;

- Les constructions à usages de commerces et activités,

- Les constructions destinées à des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : bureau, entrepôt…

- Les constructions à usage d'habitations, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone , ainsi que les annexes et les extensions liées à cette habitation ; **sauf dans secteur UEa** où la construction de l'habitation conjointe aux bâtiments de l'activité est autorisée.

- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations et ne soient pas visibles de la voie publique, et liés à une activité existante sur la zone ;

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, compris les plans de rétentions des eaux, ainsi que pour la mise en œuvre du paysagement.

La plupart des types d'activités économiques sont autorisées dans la zone UE, ainsi que les maisons de gardien.

Dans la zone UH, sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitations, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone , ainsi que les annexes et les extensions liées ces habitations ;

- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations et ne soient pas visibles de la voie publique, et liés à une activité existante sur la zone ;

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, leurs extensions et leurs annexes ;

- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, compris les plans de rétentions des eaux, ainsi que pour la mise en œuvre du paysagement.

vi. La zone agricole

La zone agricole est exclusivement destinée à cette activité et exceptionnellement à l'implantation d'équipement ou de service d'intérêt collectif. Ainsi, sont interdites toutes occupations ou utilisations des sols non liées à l'activité agricole, ou non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ainsi, afin d'éviter une incompatibilité entre l'espace agricole et l'habitat, l'habitat y est interdit à l'exception de celui nécessaire aux personnes dont la présence est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation. Néanmoins, dans le but d'éviter le mitage de la plaine agricole, ces constructions à destination d'habitat doivent être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation (à 100m maximum du corps de ferme), et dans la limite de 200 m² d'emprise au sol sur l'unité foncière.

En effet, les principes de renforcement de la centralité et de concentration de l'urbanisation autour du centre sont incompatibles avec la prolifération d'habitations au sein du territoire rural.

- ***Favoriser la promotion de l'activité agricole et sa diversification***

Les constructions autorisées autres qu'à usage d'habitat, sont celles liées à l'activité agricole et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'activité agricole est ici entendue au sens large, permettant d'y inclure l'ensemble des activités liées au monde rural et la diversification des activités, conformément à la définition des activités agricoles évoquées à l'article L.311-1 du code rural. Il s'agit des activités liées à l'acte de production ainsi que celles qui en sont le prolongement ou qui ont pour support l'exploitation.

Les constructions sont agricoles en fonction de leur destination et non de la qualité ou de la profession du pétitionnaire. Ainsi, les bâtiments destinés à abriter le matériel, la production ou les animaux (hangars, granges, étables, porcheries, poulaillers…) sont autorisés.

Afin de favoriser la diversification de l'activité agricole, les conditions au changement de destination des bâtiments agricoles ouvrent plusieurs possibilités : vers de l'habitation, y compris des logements pour étudiant, vers des activités touristiques ou de loisirs, ou vers des activités.

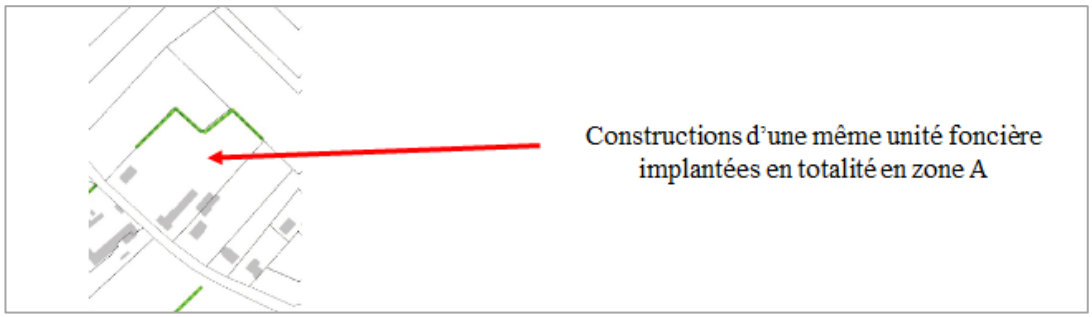
De même, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages sont expressément autorisées (article L.151-11 du code de l'Urbanisme).

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA) sont également autorisées.

- ***Permettre une évolution intégrée de l'habitat isolé***

Le code de l'urbanisme autorise également les annexes et les extensions des habitations isolées en zone agricole, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour respecter ce principe, l'emprise au sol totale des constructions isolées est limitée :



Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLUi, sur la même unité foncière sont autorisées sans que les constructions d'une même unité foncière implantées en totalité en zone A ne dépassent un total de 225m² d'emprise au sol . Sous cette réserve sont admises :

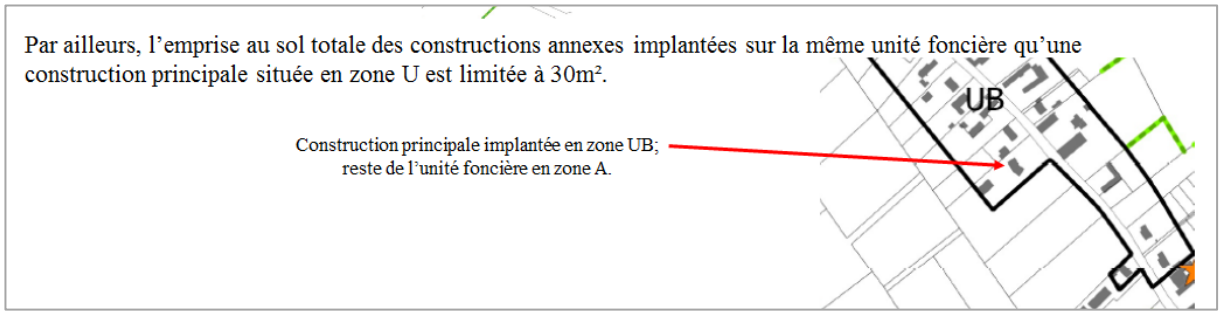
- Les annexes dans la limite de 40m² supplémentaire d' emprise au sol sur l'unité foncière.
- Les extensions dans la limite de 40m² supplémentaire d'emprise au sol sur l'unité foncière.[c]

En outre, le règlement précise que les extensions et les annexes ne peuvent présenter une hauteur plus importante que celle de la construction principale, ce qui garantit une intégration paysagère de « l'ajout » dans l'environnement. Les travaux de réfection et d'adaptation des bâtiments existants sont autorisés.

En outre, pour tenir compte du fait que certaines parcelles sont à cheval sur une zone A et U, et ainsi permettre la réalisation d'annexes (notamment d'abris de jardin), la disposition suivante a été intégrée :

« L'emprise au sol totale des constructions annexes implantées sur la même unité foncière qu'une construction principale située en zone U est limitée à 30m². »

[c] Modifié suite à la procédure de modification n°7 du PLUi



- ***Présence de zone humide en zone agricole : le secteur Azh***

La disposition suivante a été édictée, pour concilier développement de l'activité agricole et préservation de l'environnement : « *pour les exploitations agricoles, les nouveaux bâtiments, extensions et annexes liés à l'activité agricole sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 2000m² d'emprise au sol, à compter de la date d'approbation du PLUi. Ils devront être situés à une distance maximale de 50 mètres des constructions et installations existantes comptabilisée à partir de la façade arrière du bâtiment ou de l'arrière de l'installation.*

Pour ces bâtiments, les affouillements préalables à leur réalisation sont autorisés. »

Cette emprise au sol limitée permet de garantir un maintien des zones humides, tout en ne pénalisant pas l'activité agricole, dominante sur le territoire. En effet, une grande partie des zones humides identifiées par le SAGE sont des pâtures attenantes aux exploitations. Les rendre totalement inconstructible porterait alors fortement atteinte au développement de l'activité agricole.

Le règlement précise que la distance de 50 mètres s'apprécie à partir de la façade arrière du dernier bâtiment ou de la dernière installation (même principe que pour le périmètre de réciprocité autour des installations agricoles classées).

Pour les constructions d'habitation isolées dans la zone Azh, les mêmes règles qu'en zone A sont appliquées.

- **Coupures d'urbanisation en application de la loi Littoral : le secteur Ac**

Ce secteur reprend les coupures d'urbanisation définies par le SCOT. Les constructions y sont limitées. Ainsi, si l'évolution des exploitations agricoles existantes est permise, cette dernière est limitée : les nouveaux bâtiments, extensions ou annexes ne devront pas présenter une emprise au sol supérieure à 2000m². L'objectif est de ne pas mettre en péril le caractère naturel de la coupure.

Des même, la création de nouvelles exploitations agricoles est interdite.

Pour l'habitat isolé, les mêmes règles que pour la zone A sont applicables.

- **Les activités économiques isolées en zone agricole : le secteur Ae**

Dans le secteur Ae, sont autorisés les extensions et les annexes des bâtiments existants liés à l'activité économique existante sur la zone[c]. Les travaux de rénovation, réfection, adaptation sont également autorisés. Les extensions sont admises dans une limite de 50% par rapport à l'emprise au sol du bâti existant, de même que les annexes.

Pour les constructions d'habitation, les mêmes règles qu'au niveau de la zone A sont appliquées.

[c] Modifié suite à la procédure de modification n°7 du PLUi

vii. La zone naturelle (N)

La zone est strictement réglementée pour préserver les milieux sensibles. En zone N, toute construction est interdite à l'exception de celles limitativement énumérées en article 2, qui reprennent les exceptions fixées par le code de l'urbanisme (article R151-25) :

« Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les exhaussements et affouillements des sols, sont également autorisés sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

Il est également précisé qu'est interdit en zone naturelle les habitations légères de loisirs, les campings, le caravaning, et le stationnement de caravanes, **hormis dans le secteur Nt.** L'objectif est de mettre fin aux installations illégales sur le territoire communautaire.

Pour les STECAL, sont autorisés en plus du règlement général de la zone naturelle:

Dans le secteur Nc, la création de nouvelles exploitations agricoles n'est pas possible, les autres constructions ou installations autorisées sont les mêmes que dans la zone naturelle.

Dans le secteur Ne, les bâtiments liés à l'activité économique existante sur la zone : extension et annexes, dans les mêmes conditions que pour le secteur Ae.

Dans le secteur Nd, les dépôts, ainsi que les exhaussements et les affouillements sont autorisés pour répondre à la vocation de la zone. Ils sont également autorisés en Ndzh, sous réserve d'une étude zone humide, selon les seuils imposés par le code de l'Environnement.

Dans le secteur Nl, les constructions et installations liées aux activités de plein-air et à l'exploitation commerciale du site (restaurant, commerces…) à condition que leur emprise au sol sur la totalité du secteur Nl n'excède pas 500m².

Dans le secteur Np, les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation de matériaux ainsi que les constructions et installations nécessaires à la remise en état du site.

Dans les secteurs Nr et Nrc, qui correspondent aux espaces remarquables ou caractéristiques des milieux nécessaires au maintien des équilibres écologiques, les dispositions de l'article L.121-24 du code de l'Urbanisme ont été respectées. Celui-ci prévoit que « *des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements. »*

Ces aménagements légers sont listés dans l'article R.121-5 du même code, et repris strictement dans le règlement du PLUi :

« Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »

Dans les secteurs correspondant à l'habitat léger de loisirs et aux campings, Nt et Ntc, sont autorisés :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les campings répondant à la réglementation en vigueur.

-Les constructions à usage d'activité utiles au fonctionnement de l'activité autorisée ci-dessus : bureau, épicerie, sanitaires, local technique, salle polyvalente,…

- Les installations, constructions et aménagements liés à des activités de loisirs,

- Les bâtiments et leurs extensions nécessaires au fonctionnement des installations autorisées dont ceux d'habitation principale destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations.

Dans le secteur Nm sont autorisés :

Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, telle que les exploitations agricoles de type conchyliculture, ostréiculture par exemple.

Dans le secteur Ns, sont autorisées :

- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations,
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cela correspond à des aménagements légers, de type terrain de sport, boulodrome, aire de jeux…

c. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Les prescriptions des OAP ont été retranscrites pour les zones 1AU. Dans les autres zones, cet article n'est pas règlementé.

3. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

a. *Volumétrie et implantation des constructions*

Ce chapitre règlemente l'emprise au sol, la hauteur maximale des constructions, les implantations par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, aux limites séparatives et autres constructions sur une même unité foncière.

Ces éléments permettent d'imposer des principes de densité minimale à respecter et participent à limiter l'étalement urbain. Initialement, la finalité de ces règles répondait à des préoccupations d'hygiène, de sécurité et de salubrité publique ; elles poursuivent également des objectifs d'organisation du paysage urbain, de la forme urbaine et de la composition du bâti.

Dans la trame du règlement ante-décret du 31 décembre 2015, ces règles étaient définies aux articles 6, 7, 8, 9 et 10.

i. Zone U mixte : UA, UB, UC

Dans la zone urbaine, les règles fixées poursuivent plusieurs objectifs :

- ***Favoriser la densité***

Aucune emprise au sol maximale n'a été fixée en UA (centre-ville d'Audruicq et Oye-Plage) afin de pouvoir densifier les centralités. De même en UB, l'emprise au sol maximale a été fixée à 70%. En UC, où l'urbanisation est moins dense (tissu pavillonnaire), un coefficient maximal de 50% a été fixé.

- **Fixer la hauteur maximale des constructions pour préserver les paysages et maintenir une relative homogénéité des tissus urbains existants :**

*En zone U, la hauteur maximale autorisée dépend des morphologies observées dans chaque secteur :

- En UA, la hauteur est limitée à R+3+C pour les constructions à usage d'habitation, et à 16 mètres au faitage pour toutes les constructions (commerces etc..), dont les constructions d'habitation.

Pour le centre-ville d'Audruicq, qui présente un intérêt architectural et patrimonial, la disposition suivante , visant à préserver une harmonie volumétrique, a été insérée : **Concernant le front bâti repéré sur le plan de zonage de la Commune d'Audruicq, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la hauteur actuelle à l'égout de toiture et la hauteur au faîtage actuelle de l'une des deux constructions voisines, dans la limite d'une différence d'1 mètre. Les extensions sur l'arrière de la construction ne sont pas soumises à cette règle. »**

- En UB et en UC, aucune construction à usage d'habitation ne doit comprendre plus d'un étage avec un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R+1+C), et la hauteur ne peut excéder 10 mètres au faitage par rapport au niveau du terrain naturel. Pour les autres destinations de construction, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faitage par rapport au niveau du terrain naturel.

- Il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC.

Pour les éléments de patrimoine bâti, il est précisé que « *En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.*

Ainsi, l'addition d'un niveau supplémentaire n'est pas possible pour un élément de patrimoine à protéger. De même, en cas d'extension, cette dernière devra respecter la hauteur de la construction principale (hauteur similaire ou intégration architecturale).

- **Respecter les typo-morphologies existantes et adapter les nouvelles constructions aux spécificités locales**

En zone U, comme expliqué dans la partie « justifications du plan de zonage », le découpage a été effectué selon la typologie dominante de chaque secteur.

Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :

En centre-ville et centre-bourg (zone UA et UB), de nombreuses constructions sont implantées à l'alignement : le règlement autorise donc une implantation à l'alignement dans cette zone, ainsi qu'une implantation en retrait. Ainsi les constructions peuvent être implantées :

- Soit à la limite d'emprise publique ou privée,
- Soit avec un retrait similaire avec celui de la construction voisine,
- Soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Dans tous les cas, le maintien d'un front bâti est obligatoire dans les secteurs repérés sur le plan de zonage (commune d'Audruicq). Dans ce cas, les constructions devront être implantées en continuité avec l'une des deux constructions voisines. Cette prescription a pour objectif de maintenir le rythme urbain dans le centre-ville d'Audruicq.

Afin d'assurer la préservation et de permettre l'entretien des berges, il est précisé qu'aucune construction ni clôture ne peuvent être édifiées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et watergangs.

L'implantation en retrait permet le stationnement de véhicule devant l'habitation, sans encombrer le domaine public, mais également pour conserver des rues « aérées » et ne pas encombrer les perspectives visuelles depuis les voies.

Dans la zone UC, il est précisé que les constructions devront être implantées dans un retrait entre 5 et 30 mètres[B],

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction principale en double rideau.[c]

Des dérogations sont admises, si nécessaire, pour les éléments de patrimoine bâti.

Règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantation en limite séparative :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives ou une des limites séparatives (dans ce cas la marge minimale est de 2 mètres par rapport à l'autre limite) est autorisée :

- À l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie,

- À l'extérieur de cette bande de 25 mètres, (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- Lorsque la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres mesurés au droit de la limite séparative et sous réserve que la façade ne comporte pas de baies
- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieur à celle à réaliser permettant l'adossement.

Lorsque la façade concernée de la construction comporte des baies, l'implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives est interdite. [c]

Implantation en retrait :

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 2 mètres. Ce recul est porté à 3 mètres en zone UB et UC où l'urbanisation est moins dense.

- Les bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3m et d'une surface inférieure à 15 m² d'emprise au sol pourront être implantés avec un retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives. Cette disposition permet plus de souplesse pour l'implantation des abris de jardin par exemple.

De manière générale, les règles permettent de préserver l'ensoleillement et de tenir compte des dispositions du code civil relatives au vues.

Règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Cette distance est de 1 mètre minimum si au moins une annexe d'une emprise au sol égale ou inférieure à 30m² est concernée. Cette distance est de 3 mètres minimum si les bâtiments font plus de 30m².

Entre deux constructions d'habitation, la distance d'implantation devra être d'au moins 6 mètres (cas des permis groupés).

[B] Disposition adaptée suite à la procédure de modification n° 6 de droit commun du PLUi
[c] Modifié suite à la procédure de modification n° 7 de droit commun du PLUi
[c] Modifié suite à la procédure de modification n° 7 de droit commun du PLUi

ii. Zone 1AU et 2AU

Dans la zone AU, les règles sont instaurées de manière à permettre une densification du tissu urbain tout en assurant une insertion paysagère harmonieuse au regard des tissus bâtis environnant mais également des espaces agricoles, naturels ou de loisirs avoisinants.

L'emprise au sol fixée est différente selon les communes, pour tenir compte des choix communaux mais également du tissu urbain environnant. Elle n'est pas règlementée pour les communes d'Audruicq et Oye-Plage, afin de favoriser la densification des bourgs centres.

Communes	Emprise au sol 30% maximale	Emprise au sol 40% maximale	Emprise non réglementée
Guemps	X		
Muncq-Nieurlet		X	
Nortkerque		X Hors Logements Locatifs conventionnés	
Nouvelle-Église		X	
Polincove		X Hors Logements Locatifs conventionnés	
Ruminghem		X Hors Logements Locatifs conventionnés	
Saint-Omer-Capelle	X		
St-Folquin		X	
Vieille-Église		X	
Audruicq			X
Oye-Plage			X (Hors secteur 1AUp)[B]

Dans le secteur 1Aup l'emprise au sol maximale sera de 230m² hors logements locatifs conventionnés[B]

Des hauteurs maximales différentes ont été fixées selon les typologies de logements : lot libres, habitat groupé, locatif social.

	Maisons[c]	Collectifs
Hauteur relative maximale	R+1+C	R+3*
Hauteur au faitage maximale	9 m	12 m*

* Hors Audruicq : Hauteur relative maximale (R+3+C) – Hauteur au faitage maximale (15 m)[B]

Des règles différentes ont été mises en place dans le secteur 1AUpm qui correspond à la ZAC de Oye-Plage : 7 mètres à l'égout de la toiture pour les constructions à usage d'habitation et 9 mètres à l'égout de la toiture pour les CINASPIC.

[B] Disposition adaptée suite à la procédure de modification n° 6 de droit commun du PLUi
[B] Disposition adaptée suite à la procédure de modification n° 6 de droit commun du PLUi
[c] Modifié suite à la procédure de modification n° 7 de droit commun du PLUi
[B] Disposition adaptée suite à la procédure de modification n° 6 de droit commun du PLUi

Dans le secteur 1AUpm1, dédié à des équipements publics et à des petits collectifs, la hauteur maximale de l'ensemble des constructions sera portée à 9 mètres à l'égout du toit.

Pour les règles relatives à la limite d'emprise par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives, une distinction a également été opérée entre les lots libres, l'habitat groupé, le locatif social et les garages et carports.

Dans la zone 1AUpm, des règles spécifiques sont édictées, notamment un recul de 20 mètres par rapport à la RD940 par rapport à la gestion de l'entrée de ville et de l'impact sur le paysage.

iii. Zone UE et 1AUE

- **Respecter les prescriptions du SCOT et favoriser la densité**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol dans ces zones pour permettre leur densification. Néanmoins, les prescriptions du SCOT pour les ZACOM doivent être respectées : aucun bâtiment à destination commerce nouvellement créé ou à restructurer ne pourra dépasser 6000m² de plancher maximum.

En outre, dans le secteur UEa, l'emprise au sol maximale est limitée à 30% afin d'assurer la conservation du caractère remarquable du site du château de Cocove.

Des dispositions ont également été intégrées pour l'évolution des constructions existantes dans la zone 1AUEcb[B] :

« Si les constructions d'une même unité foncière totalisent :

- Jusqu'à 100m² inclus d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,35;
- De 100m² non inclus à 150m² inclus d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,25;
- Plus de 150m² d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,15 sans dépasser 200m². »

Ces dispositions correspondent à celles relatives à l'habitat isolé en zone A et N.

- **Prévoir des hauteurs suffisantes pour la vocation de la zone, tout en intégrant les constructions dans l'environnement**

La zone est soumise à une hauteur maximale de 10 mètres au faitage.

Dans les secteurs objet de l'étude de dérogation à la loi Barnier, afin d'assurer l'intégration des constructions, il est précisé dans le règlement, avec un renvoi à l'OAP pour le site de Nouvelle-Église :

Dans le secteur 1AUEb:

- ***Pour le site de Nouvelle-Église** : les règles de hauteur doivent correspondre aux couleurs reprises dans le schéma d'OAP et l'étude loi Barnier :*

- *6 mètres au faitage maximum en zone marron foncé,**
- *10 mètres au faitage maximum en zone jaune,**
- *20 mètres au faitage maximum en zone violette.**

***Les éléments suivants sont autorisés au-delà des hauteurs maximales fixées , sous réserve de leur intégration et de ne pas dépasser 6m supplémentaires : équipements techniques, équipements**

[B] Disposition adaptée suite à la procédure de modification n° 6 de droit commun du PLUi

d'accès, antennes, cheminées, paratonnerres, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, systèmes de ventilation et de climatisation[C]

- ***Pour le site de Saint-Folquin :*** *la hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faitage.*

Dans le secteur 1AUEcb :

- *La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faitage.*

- **Règles d'implantation**

Dans ces zones, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Aucune construction ni clôture ne peuvent être édifiées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et watergangs.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas au **secteur UEa**, dans lequel aucune distance de recul n'est prescrite en cas de construction neuve, d'extension ou de reconstruction.

Pour les sites soumis à l'étude Loi Barnier, les marges de recul imposées par l'étude ont été retranscrites dans le règlement.

Par rapport aux limites séparatives, une implantation en retrait est imposée.

Les extensions et les travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants qui ne respectent pas les reculs fixés par le règlement.

En outre, une prescription a été édictée pour limiter les nuisances par rapport aux habitations voisines : « *toutes les constructions dans la zone doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la construction à usage d'habitation la plus proche soit au moins égale à 10 mètres. Cette distance ne s'applique pas pour les constructions nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.* »

iv. Zone UH, 1AUH et Ut

La réglementation en termes d'implantation au niveau de ces zones est assez souple. Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie. En zone UT, le retrait s'apprécie également par rapport aux plans d'eau.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, ou avec un retrait d'au moins 3 mètres.

v. Zone Agricole et zone naturelle

En zone agricole, les extensions et annexes des bâtiments d'habitation sont autorisés mais limitées pour ne pas nuire au paysage :

« *Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLUi, sur la même unité foncière sont autorisées sans que les constructions d'une*

[C] Disposition adaptée suite à la procédure de modification n° 7 de droit commun du PLUi

même unité foncière implantées en totalité en zone A ne dépassent un total de 225m² d'emprise au sol . Sous cette réserve sont admises :

- *Les annexes dans la limite de 40m² supplémentaire d' emprise au sol sur l'unité foncière.*
- *Les extensions dans la limite de 40m² supplémentaire d'emprise au sol sur l'unité foncière.*[c]

L'emprise au sol totale des constructions annexes implantées sur la même unité foncière qu'une construction principale située en zone U est limitée à 30m².»

En zone A, la hauteur des bâtiments est fixée à 12 mètres maximum, pour correspondre aux nouveaux engins agricoles. La hauteur des constructions d'habitation est limitée à R+1+C et 10 mètres au faitage.

Dans tous les cas, les extensions et les annexes des constructions d'habitation ne peuvent pas présenter une hauteur plus importante que celle de la construction principale, afin de limiter l'impact sur le paysage environnant.

Le retrait par rapport aux voies et emprises publiques ou privées est fixé, là encore, à 15 mètres par rapport aux routes départementales et 10 mètres pour les autres voies minimum. Dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou wateringue, tout point de la construction doit être implanté avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à la crête de la berge.

Les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit dudit bâtiment divisée par 2, avec dans tous les cas un minimum de 6 mètres, de la construction à usage d'habitation la plus proche, hormis la construction d'habitation du siège de ladite exploitation.

Dans la zone N, les mêmes règles qu'en A sont fixées pour les annexes et les extensions des constructions isolées existantes.

Dans l'ensemble de la zone N, la hauteur des constructions est fixée à 7 mètres au faitage pour les constructions d'habitation, 12 mètres pour les autres destinations.

Elle est fixée à 10 mètres dans les secteurs Nt et Ntc.

Ces dispositions permettent de garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions, conformément aux exigences du code de l'urbanisme sur les STECAL.

Il est également précisé que les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou wateringue, tout point de la construction doit être implanté avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à la crête de la berge.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent être implantées en retrait ou à 1 mètre minimum.

b. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

i. Aspects extérieur des constructions et insertion paysagère

La philosophie de la rédaction de ce chapitre est de viser une diversité de l'aspect extérieur des constructions par une libre conception du paysage par les maitres d'ouvrage. Le recours à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme est donc privilégié, au lieu de l'inscription au PLU de règles restrictives

[c] Modifié suite à la procédure de modification n°7 du PLUi

et non évolutives.

De manière générale, il s'agit de maintenir le contexte local en préservant les paysages et l'architecture traditionnelle tout en laissant une place à l'innovation et en favorisant un aménagement cohérent des parties privatives :

- Empêcher l'habitat précaire et les constructions non finalisées ou inesthétiques : interdiction, dans toutes les zones, de l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme les parpaings, interdictions des bâtiments annexes réalisés avec des moyens de fortunes ;
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits : mas provençal, chalet savoyard…
- Les toitures terrasses sont interdites en UA et UB, ainsi que dans certaines zones AU, pour les constructions principales, afin de conserver l'architecture traditionnelles des centres villes et centres-bourgs. Elles sont néanmoins autorisées pour les garages accolés à la construction principale.
- Assurer la protection du patrimoine urbain : il est fait application de l'article L.151-19 du CU pour le patrimoine urbain remarquable, comme les sécheries, moulins, chapelles…Il est précisé que Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés. Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public ne doivent pas remettre en cause la qualité architecturale du bâtiment.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Pour la zone 1AUpm, des dispositions particulières ont été intégrées, notamment un nuancier pour la couleur des façades.

En UT et dans le secteur Nt, pour garantir une bonne intégration de l'habitat léger de loisirs, les prescriptions suivantes sont intégrées :

- Les abris, annexes, chalets devront être en matériaux de type bois de couleur naturelle. Les matériaux de type rondins de bois sont interdits.
- Les volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les toitures des abris, annexes, chalets devront être soit d'aspect bois, soit d'aspect tôle acier de couleur ardoise ou en tuile. Les tuiles de couleur vive sont interdites.
- Les matériaux d'aspect bois sont privilégiés.

En zone A, il est précisé pour les constructions à usage agricole que les couleurs des matériaux seront mates et foncés, et également que les couleurs vives sont interdites. Les couleurs des constructions peuvent être de teinte claire.[c]

En zone 1AUeb, afin d'assurer une qualité architecturale des bâtiments dans le respect de l'étude loi Barnier, il est précisé que toutes les couleurs sont autorisées dans la mesure où elles ne sont pas vives. Les teintes naturelles - marrons, beige, gris, noir, vert, rouge-brique sont à privilégier. Les couleurs

[c] Modifié suite à la procédure de modification n°7 du PLUi

vives [c] sont proscrits pour le traitement des façades. Elles sont autorisées pour des éléments ponctuels tels que les menuiseries, enseignes, cages d'escalier extérieures, éléments de décoration,...

Toute extension devra être réalisée dans le respect de la volumétrie et des matériaux de la construction principale.

En outre, les toitures des constructions à usage d'activités ou de stockage devront être de couleur sombre s'intégrant à l'environnement local.

ii. Clôtures

La préservation des murs anciens doit être assurée dans la mesure du possible, pour conserver la valeur patrimonial du village.

La règlementation des clôtures (hauteur, aspect…) est adaptée selon les secteurs (la hauteur maximale est plus importante en UE et UH par exemple). Des dispositions ont été intégrées pour assurer la sécurité publique et la visibilité : À l'angle de deux voies, les clôtures devront présenter une hauteur maximale d'un mètre (clôtures végétalisées comprises), sur une longueur de 5 mètres de chaque côté de l'angle formé par les deux voies.

Dans les secteurs Nr et Nrc, qui correspondent aux espaces naturels remarquables au sens de la loi Littoral, les clôtures devront être réalisées en bois et/ ou végétalisées. De même, les clôtures devront être perméables dans les cœurs de nature afin de permettre le passage de la petite faune.

iii. Obligations en matière de performance énergétique et environnementales

Dans toutes les zones, les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

iv. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

En zone A, les bâtiments agricoles devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes pour favoriser leur intégration au sein du paysage agricole ou naturel, tout en restant compatible avec l'exercice de leur activité : il ne faut pas contraindre la fonctionnalité des bâtiments.

En zones U et 1AU, les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément pour contrebalancer la prédominance minérale d'un projet d'urbanisation.

Un coefficient de biotope par surface (CBS) minimal est imposé pour toute opération de logement.

Le coefficient de biotope par surface est calculé de la manière suivante :

CBS = Surface éco-aménagée / Surface de l'unité foncière (ou de la parcelle).

Il s'agit de la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle ou l'unité foncière, pondérée le cas échéant par un ratio tenant compte de leur qualité environnementale.

Le CBS devra correspondre à une valeur minimale de 0.25 pour les espaces communs.

Certaines communes ont choisi d'appliquer le coefficient de biotope pour les surfaces privatives.

[c] Modifié suite à la procédure de modification n°7 du PLUi

Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situées dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique et espaces libres communs doivent être entouré d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Enfin, pour toutes les zones, la plantation d'essences végétales locales est imposée.

Pour les haies à protéger, il est précisé que « l'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

v. Stationnement

Afin de limiter l'occupation de l'espace public et de sécuriser les usagers des modes de déplacements doux, le Plan Local d'Urbanisme contient une réglementation stricte imposant la réalisation de stationnement dans des quantités variables en fonction des destinations des constructions et des sous-secteurs.

Le nombre de véhicules par ménage étant de plus en plus important, il est exigé, pour les nouvelles constructions d'habitation la réalisation d'au minimum une place de stationnement automobile par logement en secteur UA, et deux places en UB et UC.

Par ailleurs, une place de stationnement par tranche de 5 logements doit être réalisée pour les projets à destination principale d'habitation.

Des dispositions particulières peuvent avoir été mises en place dans les différentes zones à urbaniser.

Pour les autres destinations de construction, les stationnements doivent être suffisants.

Les obligations en matière de stationnement s'appliquent en cas de division d'immeubles en plusieurs logements et de changement de destination en construction d'habitation, sauf dans le cadre d'un changement de destination en commerce, pour favoriser le développement du commerce de proximité.
Afin de limiter les risques d'inondation, mais également de prévoir des espaces de stationnement qualitatif, il est précisé que les espaces de stationnement ouverts à l'utilisation du public devront être réalisés en matériaux perméables. Un arbre devra être planté pour 4 places créées.

C. *Équipements et réseaux*

i. Desserte par les voies publiques ou privées

De manière générale, les accès et voiries doivent être suffisamment dimensionnés par rapport au projet envisagé, ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, ainsi que permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies privées doivent présenter une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
Les trottoirs sont obligatoires pour les voiries nouvelles réalisées dans le cadre d'une opération desservant 6 logements et plus.
Les voies en impasse existantes ou à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

Les groupes de garages de plus de 2 unités devront être disposés autour d'une cour d'évolution et ne

présenter qu'une seule sortie sur la voie publique, pour des raisons de sécurité routière.



Exemple de batterie de garages à éviter

ii. Desserte par les réseaux

- ***Alimentation en eau potable***

Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une utilisation d'eau potable et un rejet d'eaux usées, le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire.

- ***Assainissement***

Au sein de l'ensemble des zones, dans la perspective d'un développement durable et de façon à ne pas surcharger les réseaux d'eaux usées avec des eaux claires, les eaux pluviales doivent être traitées séparément et infiltrées à la parcelle ou au plus près.

- ***Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution***

Au niveau de la distribution électrique, téléphonique et de télédistribution, les branchements devront être enterrés si les réseaux le sont également. Par ailleurs, afin de garantir un environnement urbain harmonieux, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure du possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

- ***Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électroniques***

Des fourreaux adaptés au passage de la fibre optique seront prévus pour tout projet créant une voirie nouvelle, dans le but d'anticiper la future desserte du territoire par la fibre optique.

PARTIE V: MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR L'ÉLABORATION DU PLUI

Les documents d'urbanisme à partir desquels les changements sont ci-dessous justifiés sont des Plans d'Occupation des Sols ou des Plan Locaux d'Urbanisme réalisés à des échelles communales. Ils nécessitaient une actualisation relativement aux nouvelles législations, et notamment par rapport au Grenelle, à la loi ALUR, mais aussi relativement aux documents supra communaux, parmi lesquels le SCOT. Les 15 documents d'urbanisme sont maintenant remplacés par un seul et même document dans une logique intercommunale.

Cette partie vise à justifier les évolutions souhaitées par la communauté de communes pour réadapter les règles en termes de vocation des espaces, implantation, volumétrie et aspect des constructions, ou encore les règles pour la protection des milieux naturels à enjeu et la prise en compte des risques.

I. Différences POS/PLUI ou PLU/PLUI sur le plan de zonage

1. Généralités

a. *Zone urbaine*

La zone urbaine correspond en premier lieu à la définition de la trame urbaine du SCOT rappelées dans les parties précédentes.

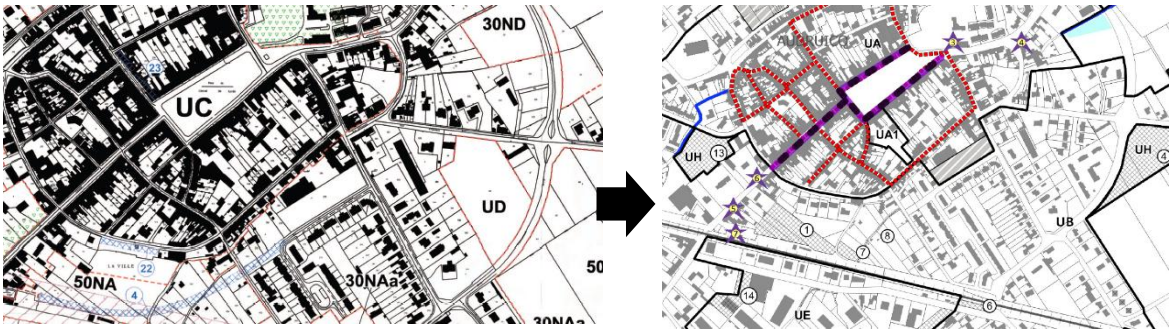
Aussi, les terrains bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme délivrée avant le 6 janvier 2014 (date d'approbation du SCOT) ont été repris dans la trame urbaine.

Certaines communes sont dotées d'un Plan d'Occupation des Sols. Ces territoires connaissent donc aujourd'hui des noms de zone différents et des évolutions techniques automatiques. Par exemple, la zone NB n'existe plus, elle est remplacée par la zone agricole ou de la zone urbaine si elle répondait à la définition du trame urbaine du SCOT.

Par ailleurs, les zonages qui permettaient le camping caravaning hors terrains aménagés ont également été supprimés (ex 30UHa sur Audruicq). Le zonage spécifique de la voie ferrée (20UH) a également été supprimé au profit des zones situées à proximité immédiate de l'infrastructure ferroviaire.

Le découpage des sous-secteurs de la zone U a été revu, de manière à réadapter la prise en compte du critère typo-morphologique dans les règles d'implantation et de volumétrie.

Zonage POS	*Zonage projet de PLU*



Zonage POS	*Zonage projet de PLU*



Ces zones correspondent aux développements souhaités par la communauté de communes, elles amènent au déclassement de terres agricoles en zones à urbaniser, au maintien de zone à urbaniser en zone à urbaniser, ou au déclassement de zone à urbaniser en zone agricole.

Exemples :

Classement en zone agricole des zones 30NA

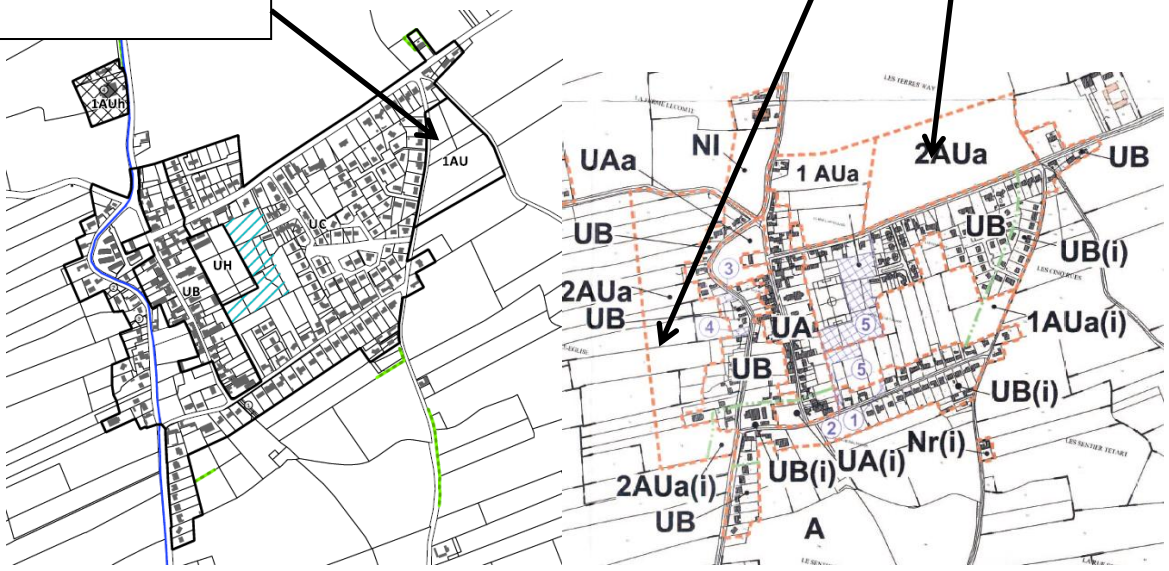


Maintien et légère agrandissement de la zone à urbaniser au détriment de la zone agricole

PLUI - Commune de Guemps- POS

Création d'une zone à urbaniser au détriment de la zone agricole

Classement en zone agricole de zones à urbaniser



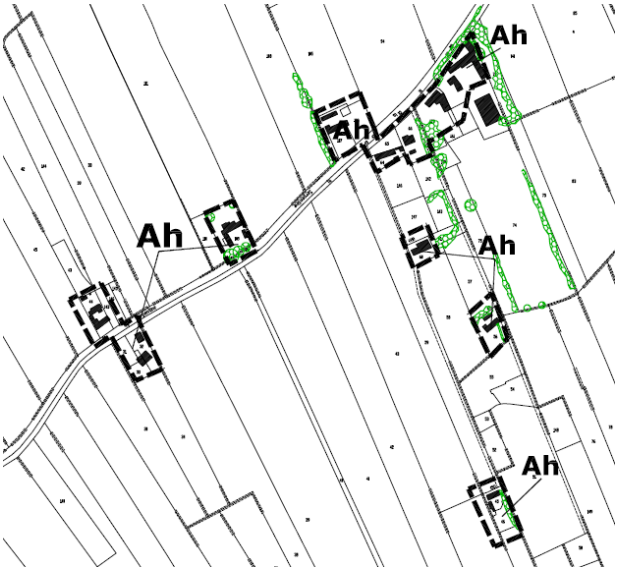
PLUI - Commune de Vieille Eglise- PLU

b. *Zones agricoles et naturelles*

Ces zones correspondent aux principales affectations du territoire intercommunal. Compte-tenu des comptes fonciers de développement alloués par le SCOT, la protection des terres agricoles, des sites naturels (cœurs de nature, corridors biologiques…), ces zones se sont significativement agrandies.

Les évolutions majeures sont :

- La disparition de toutes formes de « pastillage » correspondant aux anciennes législations.



Exemple « pastillage » Ah du PLU d'Offekerque

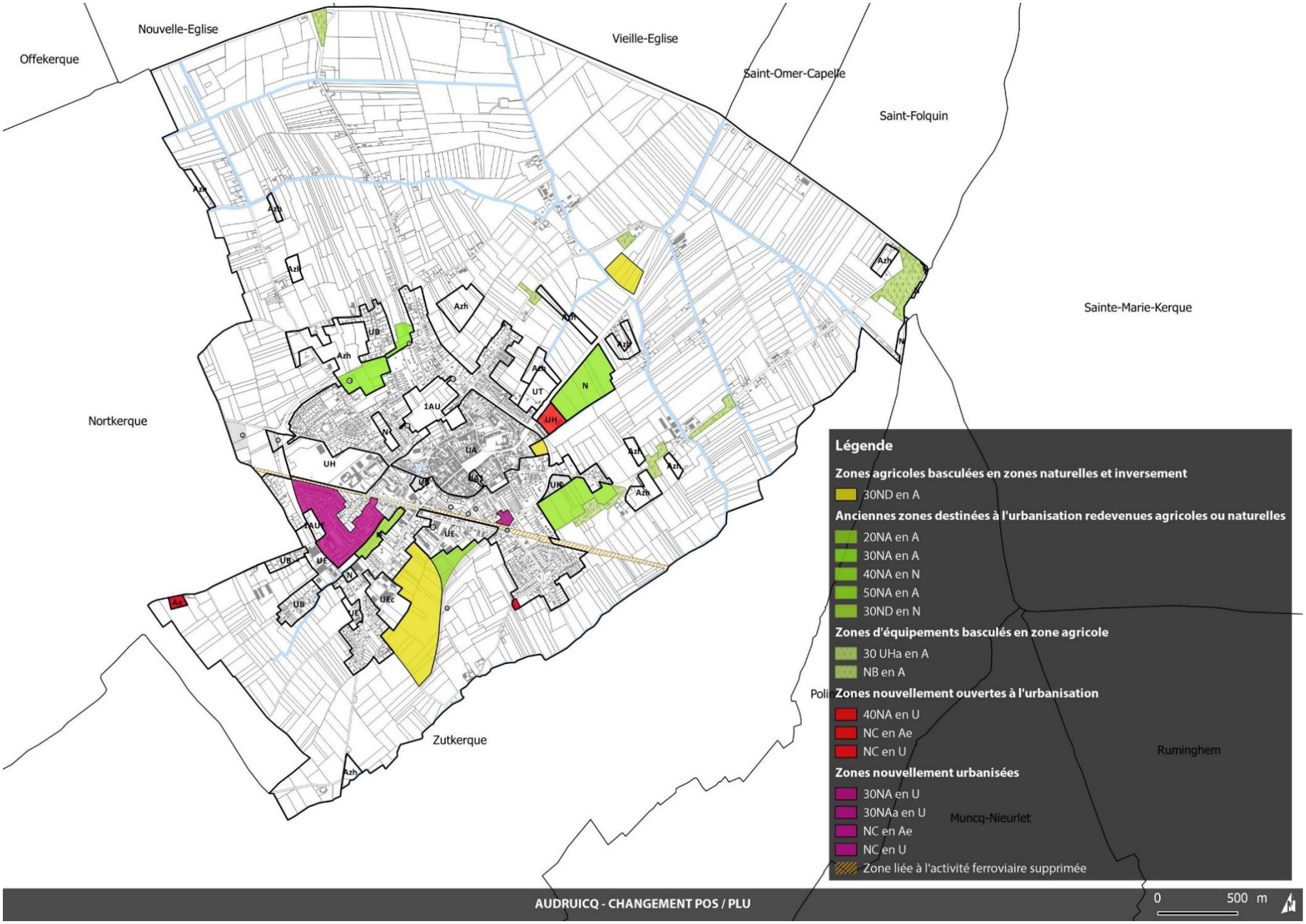
- La protection stricte des cœurs de nature, notion qui est intervenue à l'approbation du SCOT



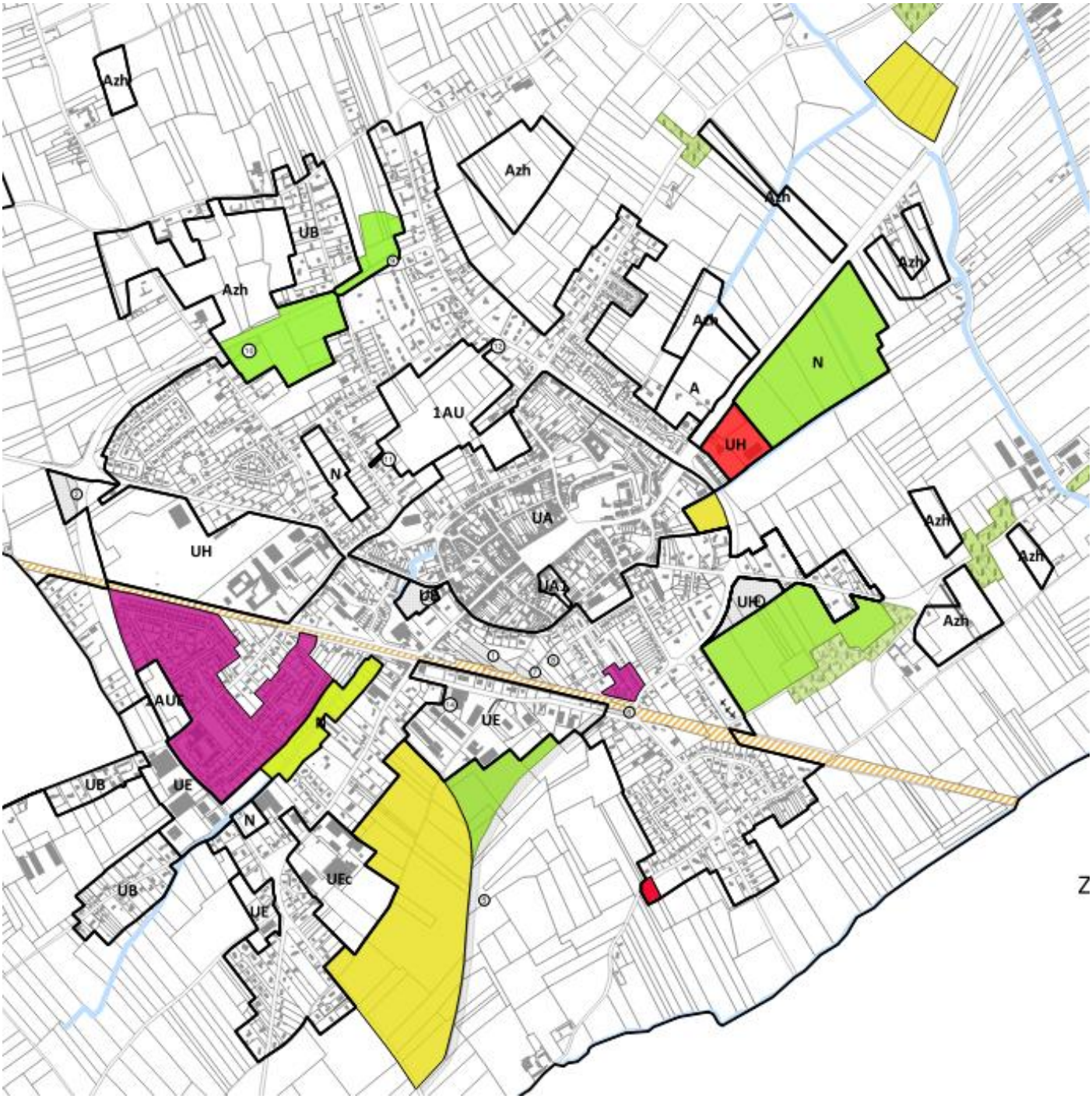
Exemple cœur de nature de Muncq-Nieurlet (repris en vert)

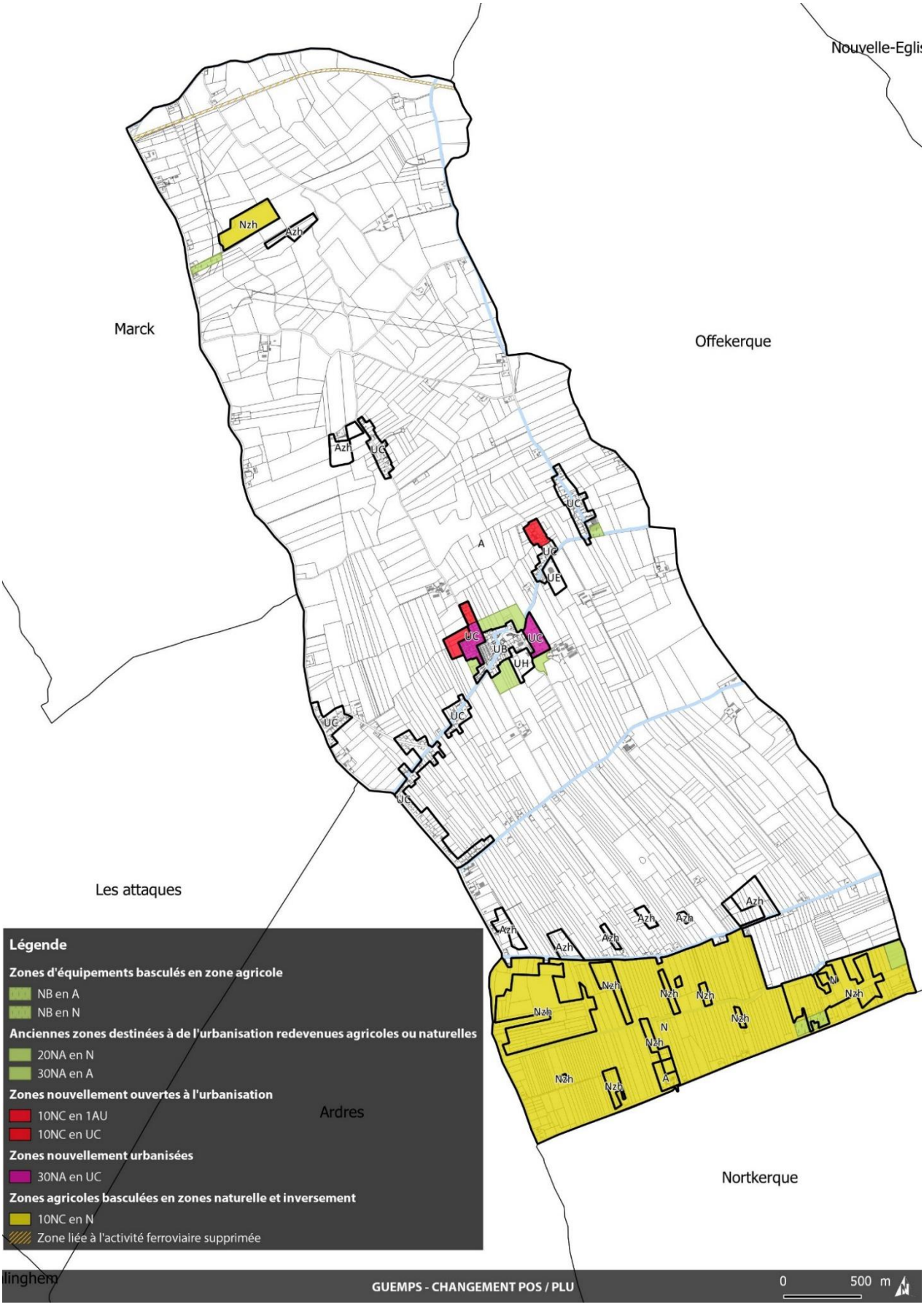
c. *Particularités*

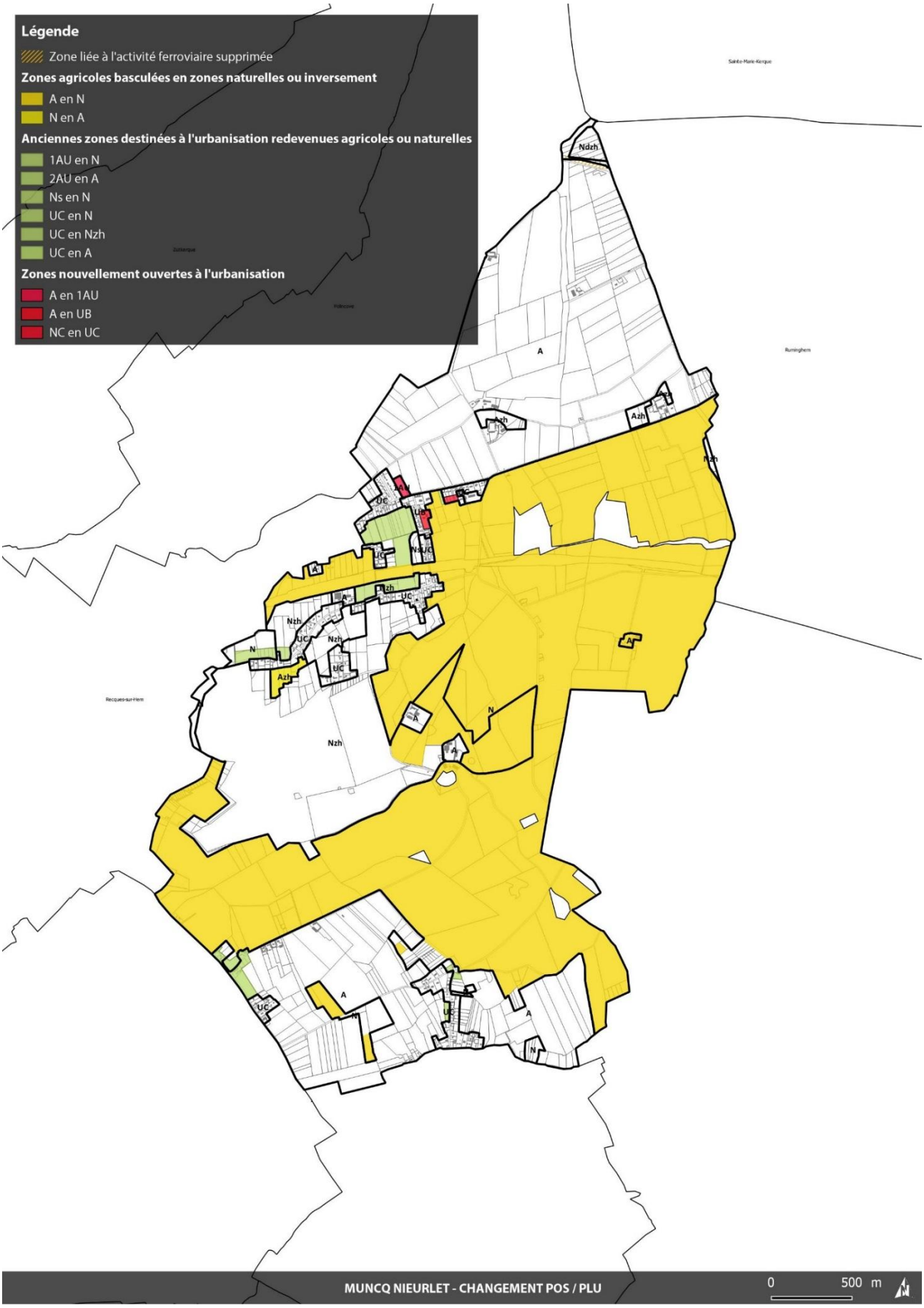
Les cartes ci-après reprennent commune par commune les principales évolutions de chaque zonage.


Nouvelle-Eglise
Offekerque
Vieille-Eglise
Saint-Omer-Capelle
Saint-Folquin
Sainte-Marie-Kerque
Nortkerque
Zutkerque
Ruminghem
Muncq-Nieurlet
Légende
Zones agricoles basculées en zones naturelles et inversement
30ND en A
Anciennes zones destinées à l'urbanisation redevenues agricoles ou naturelles
20NA en A
30NA en A
40NA en N
50NA en A
30ND en N
Zones d'équipements basculés en zone agricole
30 UHa en A
NB en A
Zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation
40NA en U
NC en Ae
NC en U
Zones nouvellement urbanisées
30NA en U
30NAa en U
NC en Ae
NC en U
Zone liée à l'activité ferroviaire supprimée
AUDRUICQ - CHANGEMENT POS / PLU
0
500 m

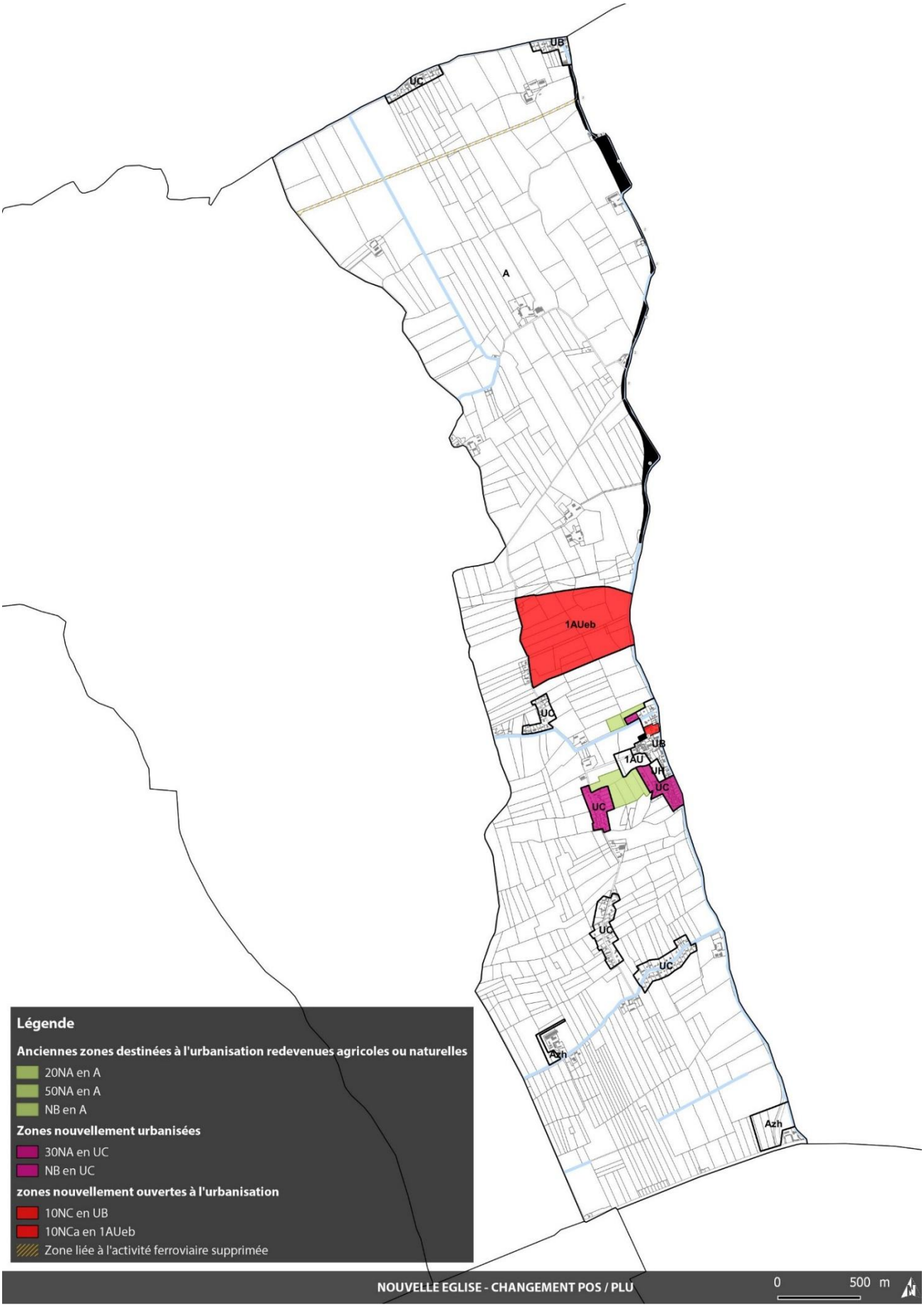
Centre d'Audruicq :

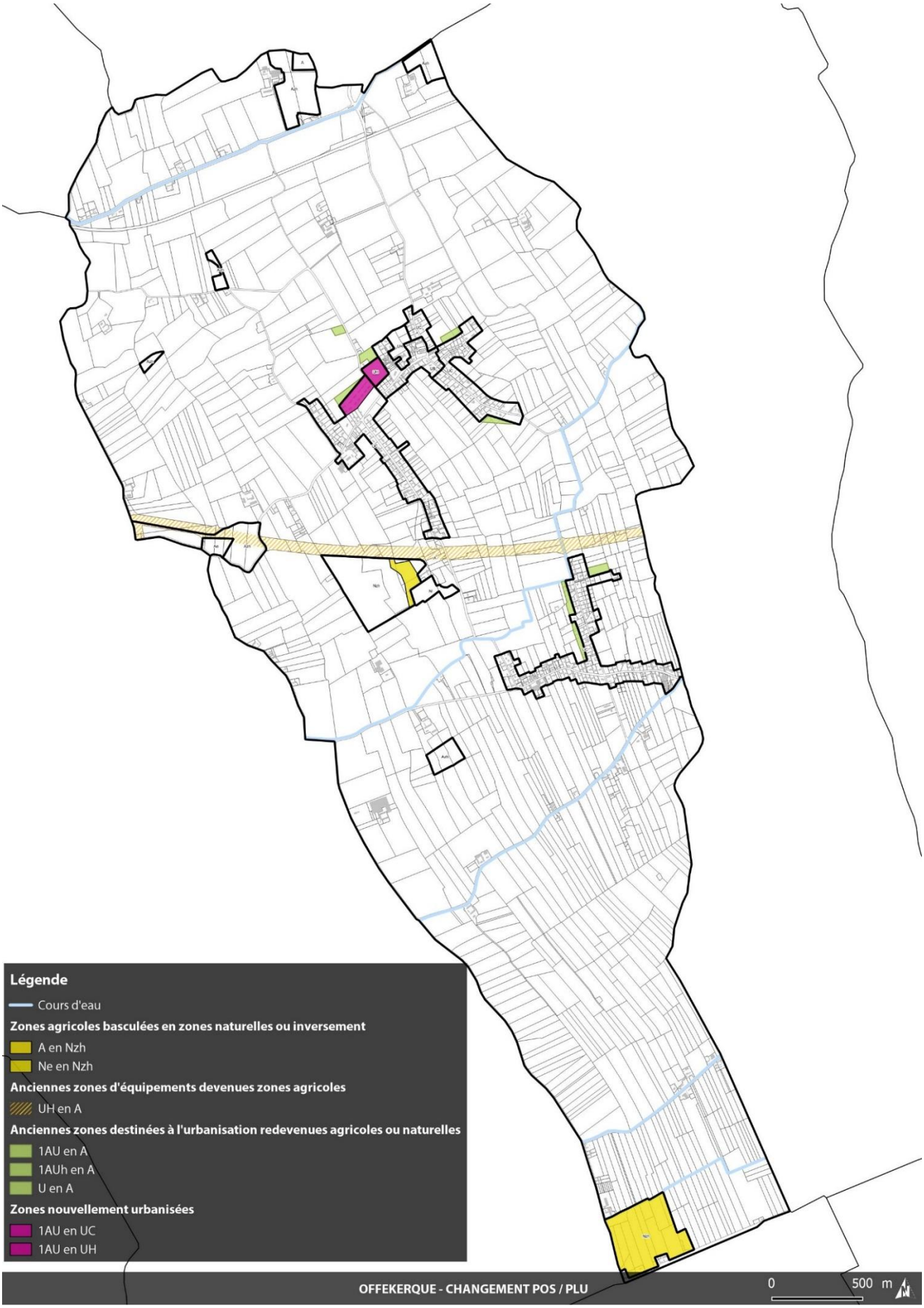


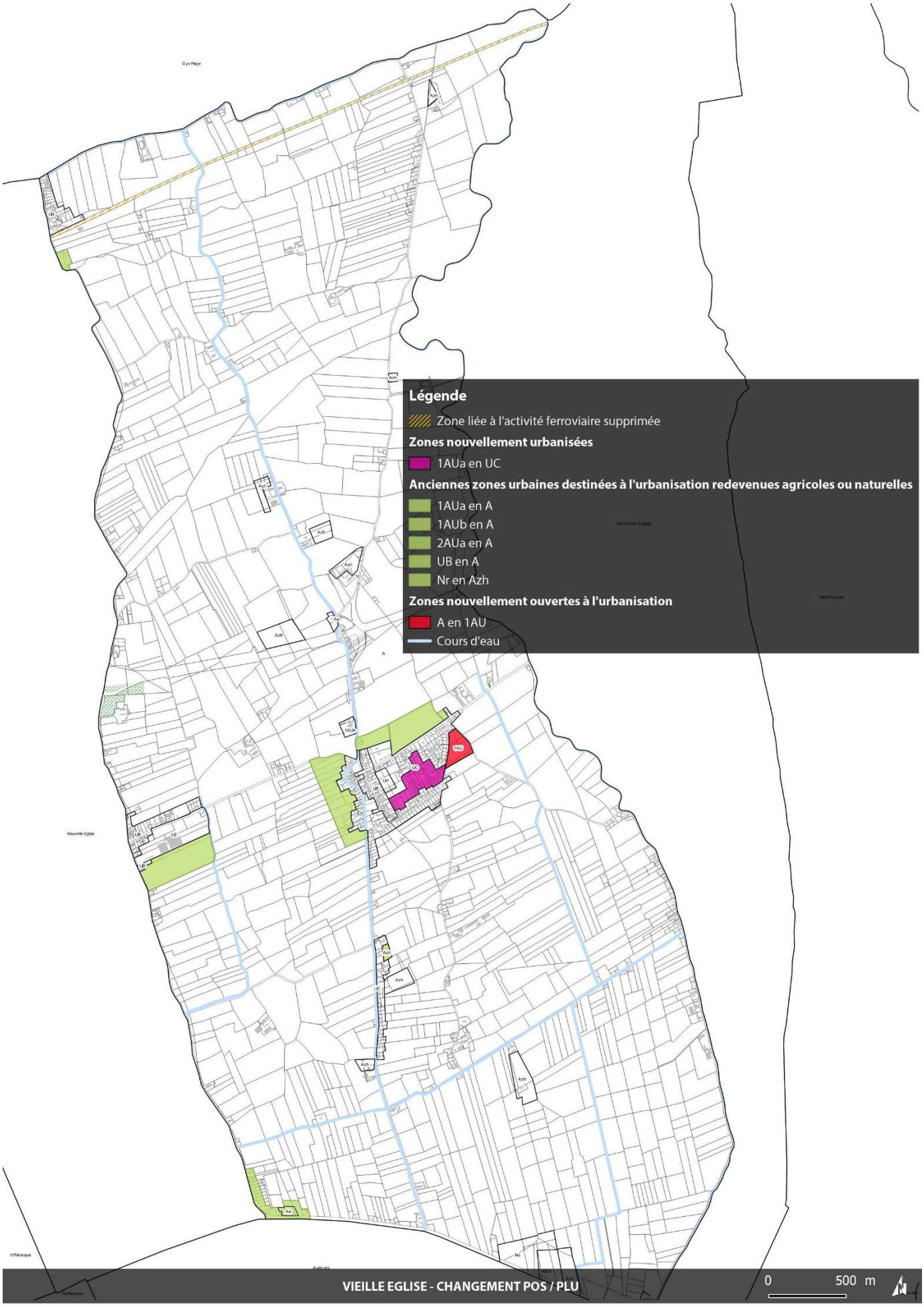

Nouvelle-Egli
Marck
Offekerque
Les attaques
Ardres
Nortkerque
Nzh
Azh
UC
UE
UB
UH
A
N
Légende
Zones d'équipements basculés en zone agricole
NB en A
NB en N
Anciennes zones destinées à de l'urbanisation redevenues agricoles ou naturelles
20NA en N
30NA en A
Zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation
10NC en 1AU
10NC en UC
Zones nouvellement urbanisées
30NA en UC
Zones agricoles basculées en zones naturelle et inversement
10NC en N
Zone liée à l'activité ferroviaire supprimée
GUEMPS - CHANGEMENT POS / PLU
0
500 m

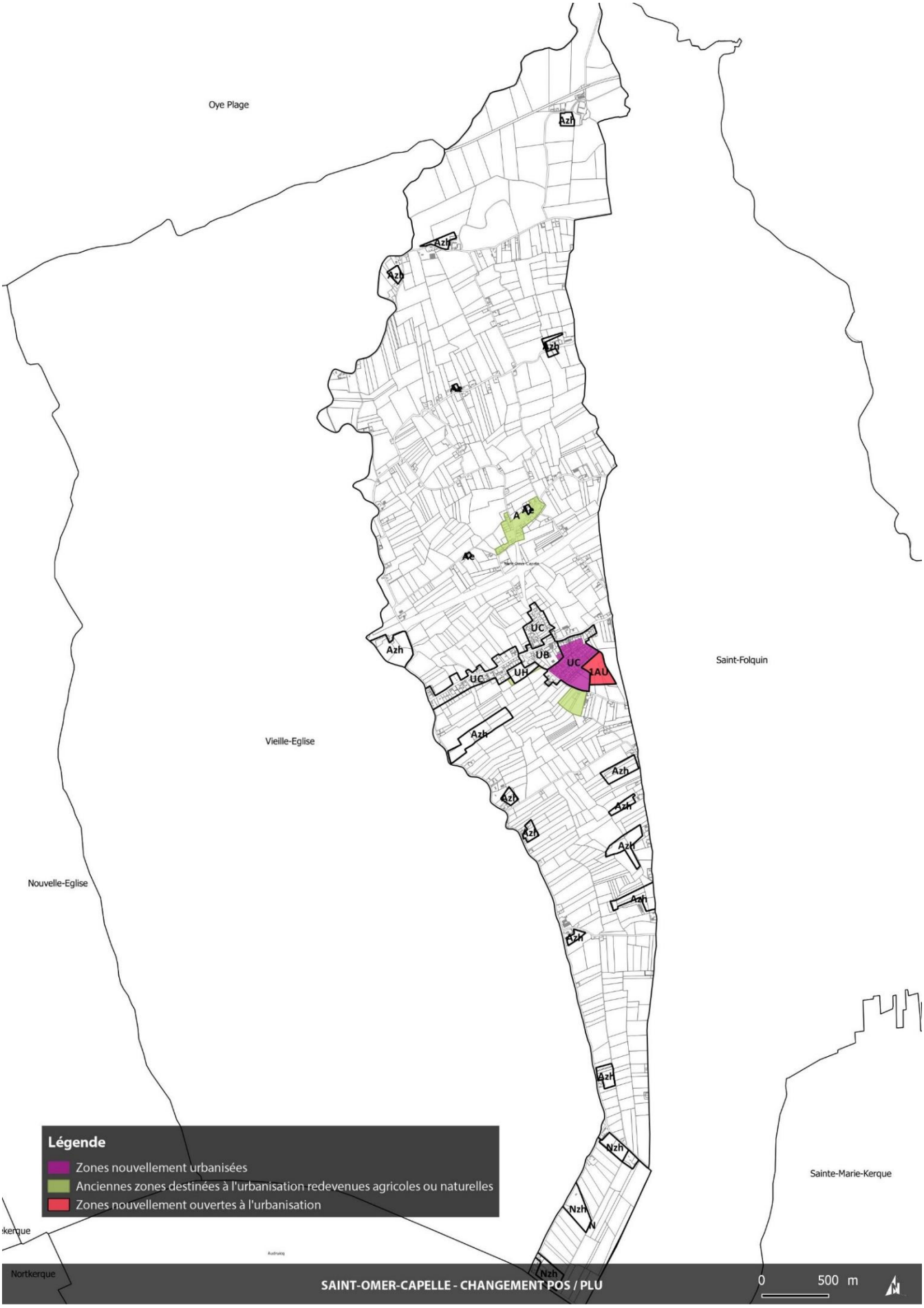

Légende
Zone liée à l'activité ferroviaire supprimée
Zones agricoles basculées en zones naturelles ou inversement
A en N
N en A
Anciennes zones destinées à l'urbanisation redevenues agricoles ou naturelles
1AU en N
2AU en A
Ns en N
UC en N
UC en Nzh
UC en A
Zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation
A en 1AU
A en UB
NC en UC
Sainte-Marie-Kerque
Zuydcoote
Rosendaël
Rubrouck
Recques-sur-Hem
Ndzh
A
Azh
Nzh
UC
Ns/UC
N
MUNCQ NIEURLET - CHANGEMENT POS / PLU
0
500 m

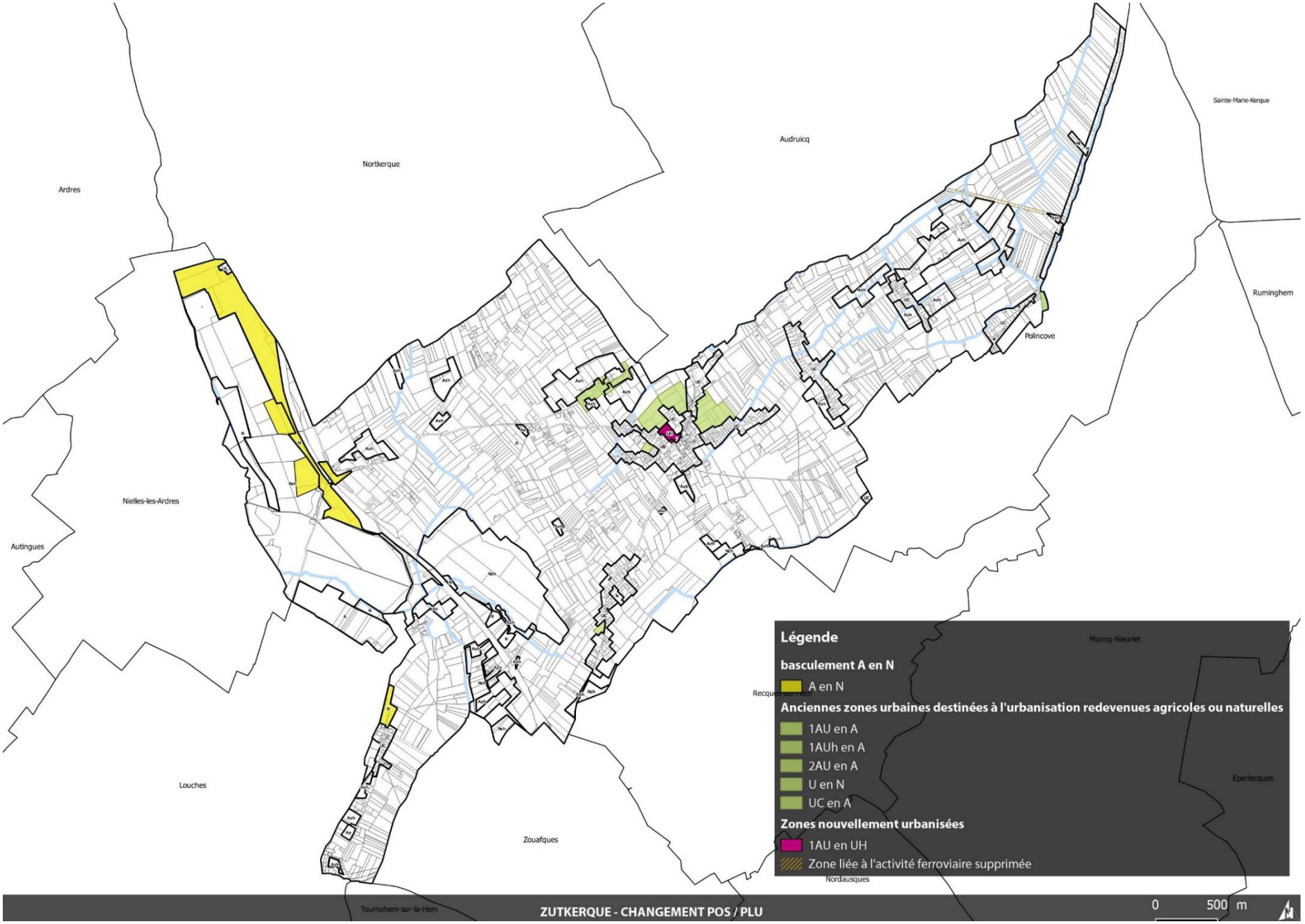

Légende
Zones agricoles basculées en zones naturelles ou inversement
Hameaux ou zones d'équipements basculés en zone agricole
Zone liée à l'activité ferroviaire supprimée
Anciennes zones destinées à l'urbanisation redevenues agricoles ou naturelles
30NA en A
50NA en A
UC en A
UJ en A
Zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation
10NC en UE
10NC en UH
Nouvelle-Eglise
Vieille-Eglise
Offekerque
Guemps
Audruicq
Ardres
Nielles-les-Ardres
Zutkerque
Polincove
Azh
Nzh
Nt
N
A
UB
UH
UE
2AU
Ae
0
500 m
NORTKERQUE - CHANGEMENT POS / PLU

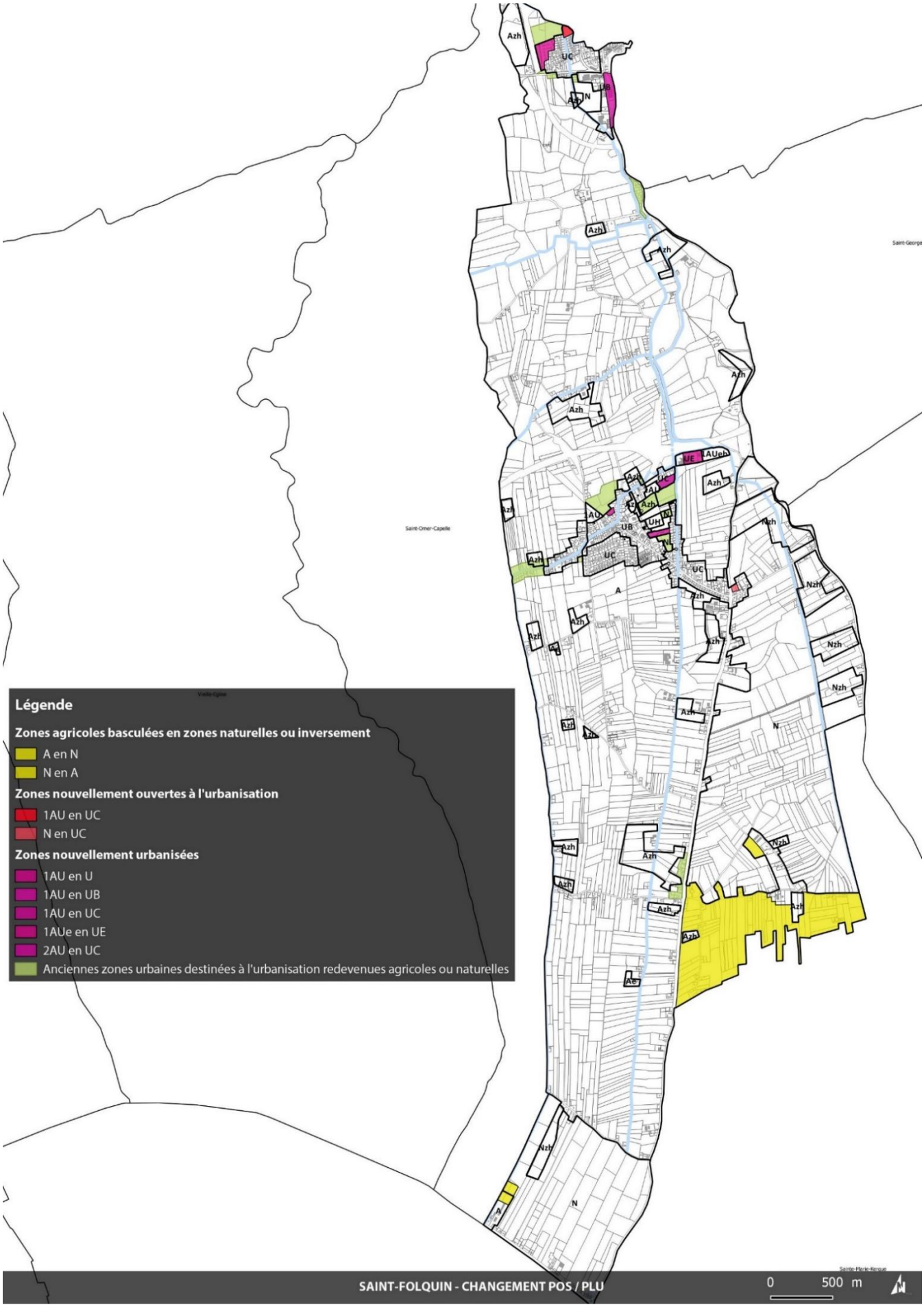

UB
UC
A
1AUeb
UC
UB
1AU
UH
UC
UC
UC
UC
Azh
Azh
Légende
Anciennes zones destinées à l'urbanisation redevenues agricoles ou naturelles
20NA en A
50NA en A
NB en A
Zones nouvellement urbanisées
30NA en UC
NB en UC
zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation
10NC en UB
10NCa en 1AUeb
Zone liée à l'activité ferroviaire supprimée
NOUVELLE EGLISE - CHANGEMENT POS / PLU
0
500 m

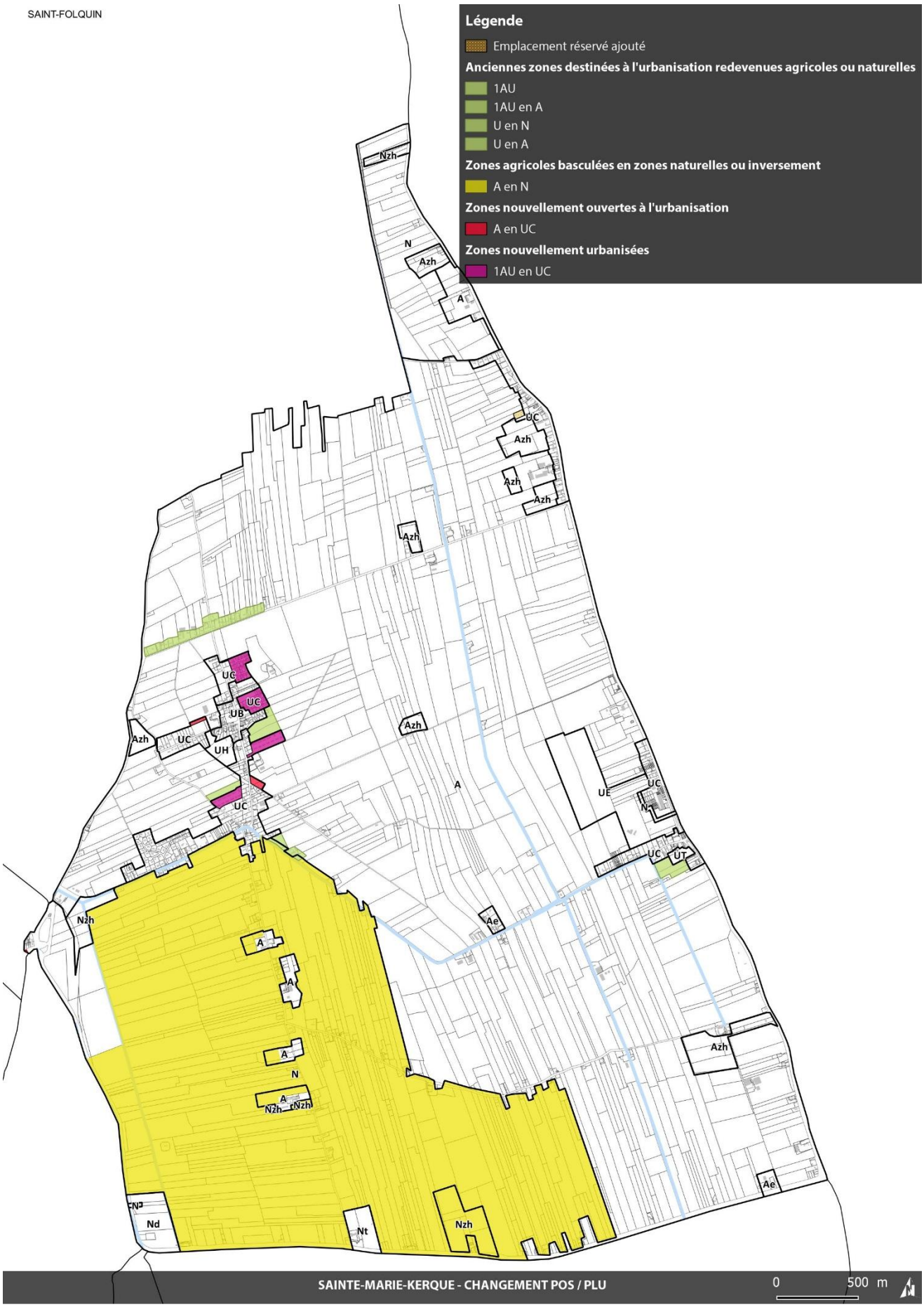

Légende
Cours d'eau
Zones agricoles basculées en zones naturelles ou inversement
A en Nzh
Ne en Nzh
Anciennes zones d'équipements devenues zones agricoles
UH en A
Anciennes zones destinées à l'urbanisation redevenues agricoles ou naturelles
1AU en A
1AUh en A
U en A
Zones nouvellement urbanisées
1AU en UC
1AU en UH
OFFEKERQUE - CHANGEMENT POS / PLU
0
500 m

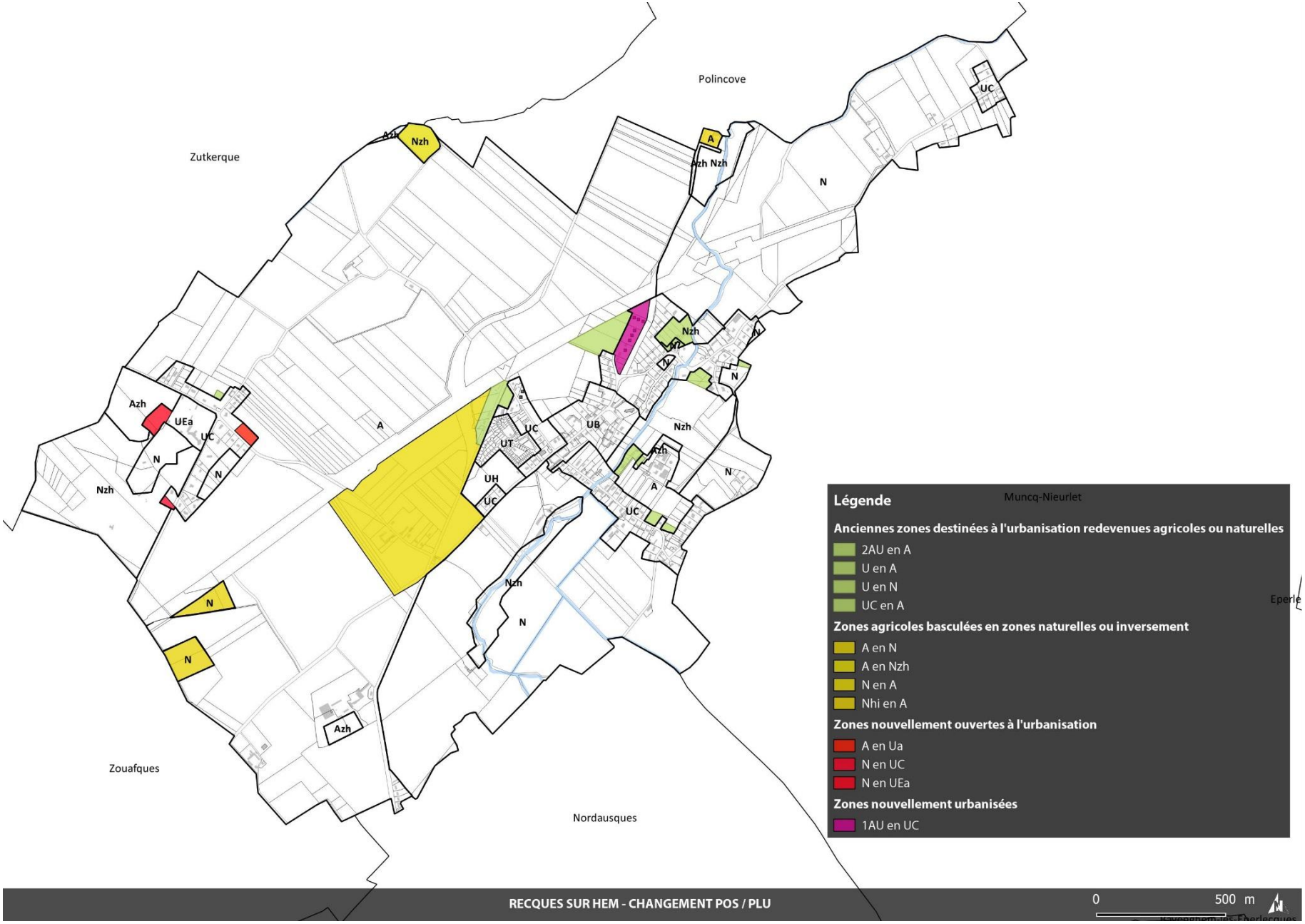

Légende
Zone liée à l'activité ferroviaire supprimée
Zones nouvellement urbanisées
1AUa en UC
Anciennes zones urbaines destinées à l'urbanisation redevenues agricoles ou naturelles
1AUa en A
1AUb en A
2AUa en A
UB en A
Nr en Azh
Zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation
A en 1AU
Cours d'eau
VIEILLE EGLISE - CHANGEMENT POS / PLU
0
500 m

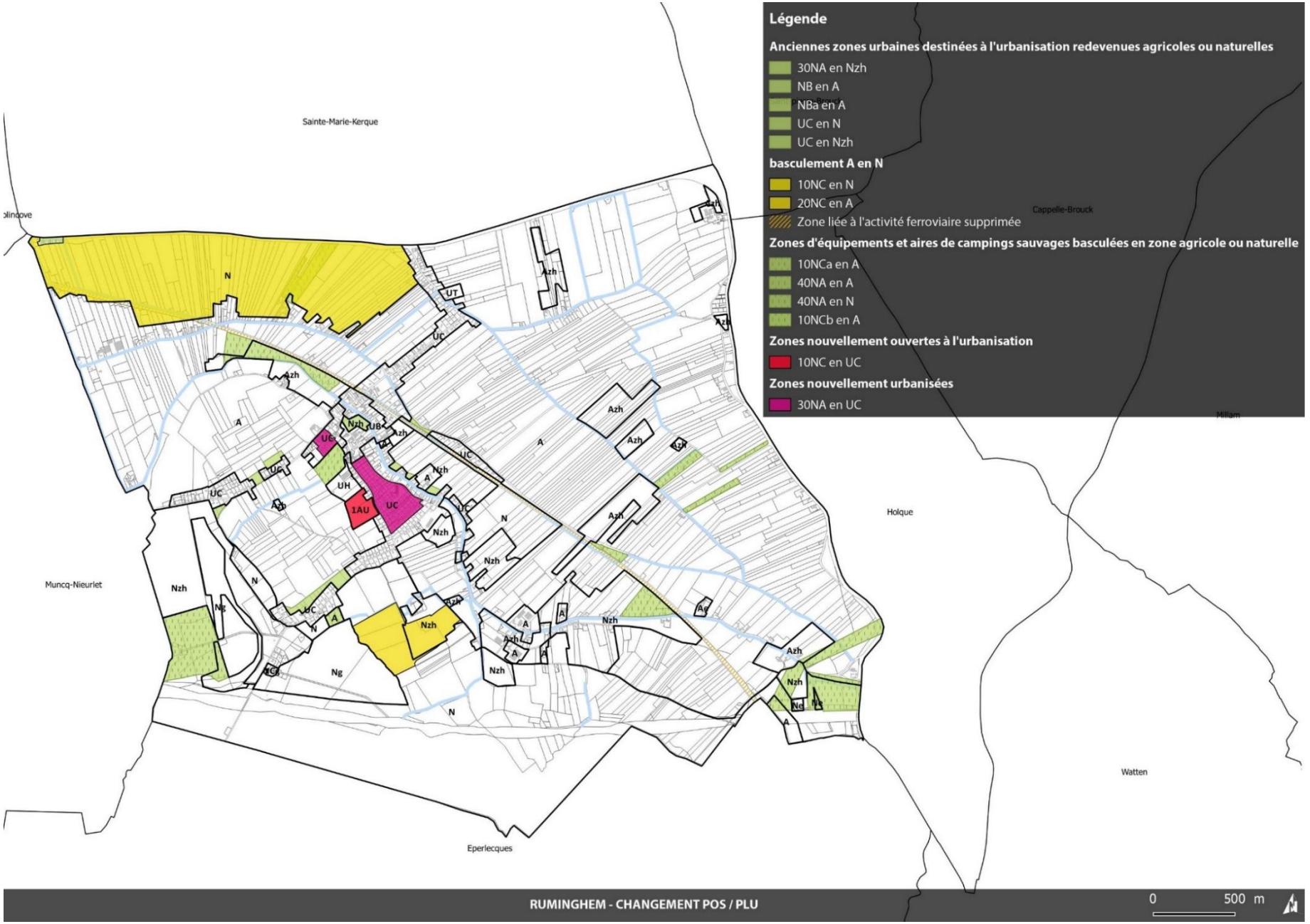

Oye Plage
Saint-Folquin
Vieille-Eglise
Nouvelle-Eglise
Sainte-Marie-Kerque
Nortkerque
Azh
Ae
UC
UB
UH
1AU
Nzh
N
Légende
Zones nouvellement urbanisées
Anciennes zones destinées à l'urbanisation redevenues agricoles ou naturelles
Zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation
SAINT-OMER-CAPELLE - CHANGEMENT POS / PLU
0
500 m


Ardres
Nortkerque
Audruicq
Sainte-Marie-Kerque
Ruminghem
Polincove
Nielles-les-Ardres
Autingues
Louches
Zouafques
Tournehem-sur-la-Hem
Nordausques
Eperlecques
Légende
basculement A en N
A en N
Anciennes zones urbaines destinées à l'urbanisation redevenues agricoles ou naturelles
1AU en A
1AUh en A
2AU en A
U en N
UC en A
Zones nouvellement urbanisées
1AU en UH
Zone liée à l'activité ferroviaire supprimée
ZUTKERQUE - CHANGEMENT POS / PLU
0
500 m

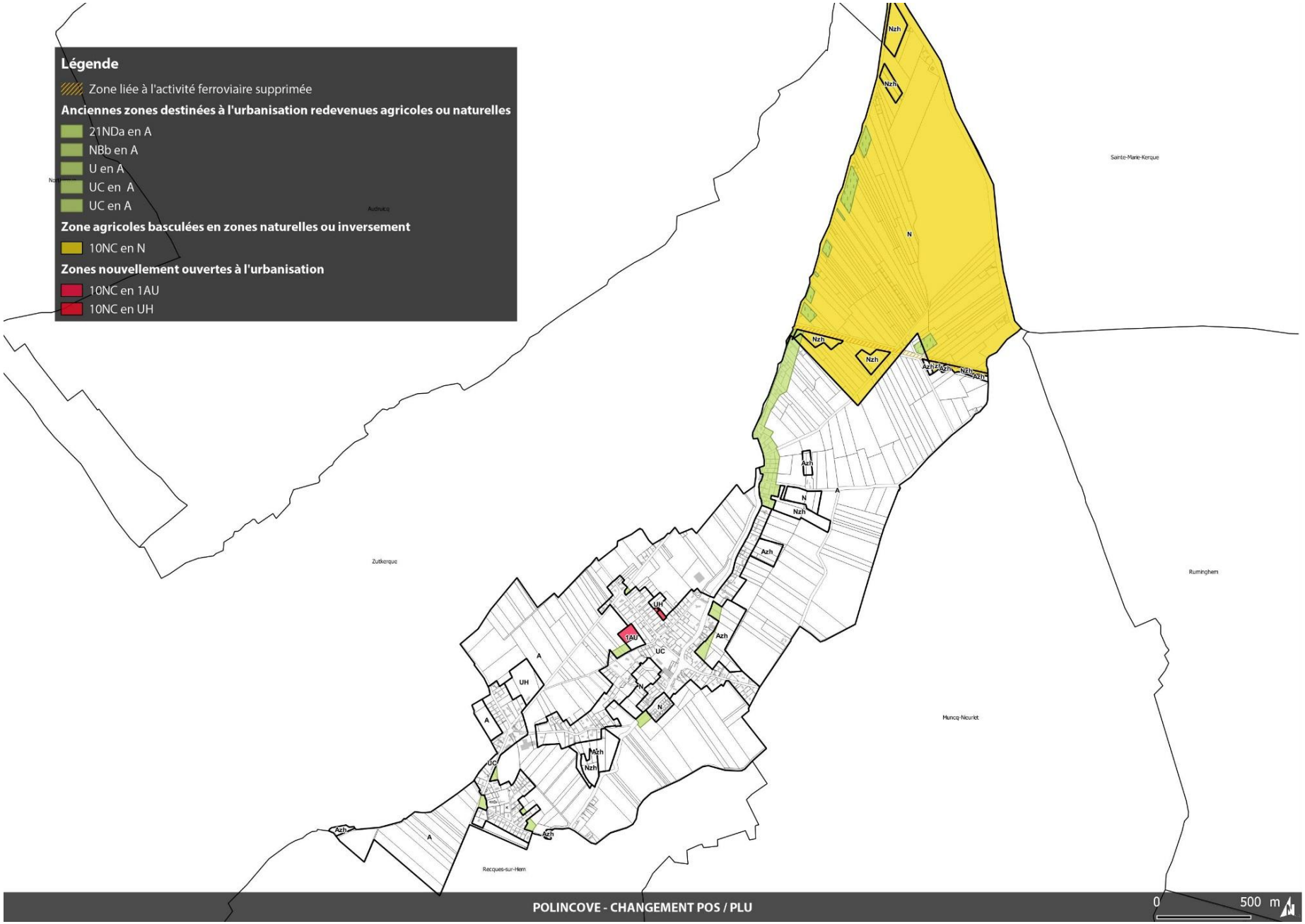

Légende
Zones agricoles basculées en zones naturelles ou inversement
A en N
N en A
Zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation
1AU en UC
N en UC
Zones nouvellement urbanisées
1AU en U
1AU en UB
1AU en UC
1AUe en UE
2AU en UC
Anciennes zones urbaines destinées à l'urbanisation redevenues agricoles ou naturelles
SAINT-FOLQUIN - CHANGEMENT POS / PLU
0
500 m


SAINT-FOLQUIN
Légende
Emplacement réservé ajouté
Anciennes zones destinées à l'urbanisation redevenues agricoles ou naturelles
1AU
1AU en A
U en N
U en A
Zones agricoles basculées en zones naturelles ou inversement
A en N
Zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation
A en UC
Zones nouvellement urbanisées
1AU en UC
SAINTE-MARIE-KERQUE - CHANGEMENT POS / PLU
0
500 m


Polincove
Zutkerque
Muncq-Nieurlet
Eperlecques
Zouafques
Nordausques
Azh
Nzh
A
Azh Nzh
N
UC
UEa
UT
UB
UH
Légende
Anciennes zones destinées à l'urbanisation redevenues agricoles ou naturelles
2AU en A
U en A
U en N
UC en A
Zones agricoles basculées en zones naturelles ou inversement
A en N
A en Nzh
N en A
Nhi en A
Zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation
A en Ua
N en UC
N en UEa
Zones nouvellement urbanisées
1AU en UC
RECQUES SUR HEM - CHANGEMENT POS / PLU
0
500 m


Légende
Anciennes zones urbaines destinées à l'urbanisation redevenues agricoles ou naturelles
30NA en Nzh
NB en A
NBa en A
UC en N
UC en Nzh
basculement A en N
10NC en N
20NC en A
Zone liée à l'activité ferroviaire supprimée
Zones d'équipements et aires de campings sauvages basculées en zone agricole ou naturelle
10NCa en A
40NA en A
40NA en N
10NCb en A
Zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation
10NC en UC
Zones nouvellement urbanisées
30NA en UC
Sainte-Marie-Kerque
Cappelle-Brouck
Millam
Holque
Muncq-Nieurlet
Watten
Eperlecques
RUMINGHEM - CHANGEMENT POS / PLU
0
500 m


Grand-Fort-Philippe
Saint-Omer-Capelle
Légende
Anciennes zones destinées à l'urbanisation redevenues agricoles ou naturelles
1AU en A
2AU en A
2AUt en A
Nh en A
UC en A
UD en A
UDa en A
Zones nouvellement urbanisées
1AU en UB
Emplacements réservés
Ajouté
Retiré
Zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation
N en 1AUEcb
OYE PLAGE - CHANGEMENT POS / PLU
0
500 m


Légende
Zone liée à l'activité ferroviaire supprimée
Anciennes zones destinées à l'urbanisation redevenues agricoles ou naturelles
21NDa en A
NBb en A
U en A
UC en A
UC en A
Zone agricoles basculées en zones naturelles ou inversement
10NC en N
Zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation
10NC en 1AU
10NC en UH
Audruicq
Sainte-Marie-Kerque
Zutkerque
Ruminghem
Muncq-Nieurlet
Recques-sur-Hem
Nzh
N
Azh
A
UH
1AU
UC
POLINCOVE - CHANGEMENT POS / PLU
0
500 m

II. Justifications des changements par rapport au règlement écrit

La commission du PLUi a fait le choix du règlement au contenu modernisé. Le décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié le 29 décembre 2015.

Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le PLUi :

- Le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- La maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

Le nouveau règlement du PLU est structuré autour de trois grands axes :

Afin de mieux traduire le projet d'aménagement et de développement durables, le nouveau règlement est désormais structuré en 3 chapitres:

- L'affectation des zones et la destination des constructions
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères,
- Les équipements et les réseaux.

Le tableau de concordance ci-dessous reprend l'ancienne trame et la nouvelle :

Nouvelle trame		***Anciens articles***
I. Usage des sols et destination des constructions		
I.1. Destinations et sous-destinations		-
I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	I.2.a. Occupations et utilisations des sols interdites	Article 1
	I.2.b. Occupations et utilisations du sol admises sous condition	Article 2
I.3. Mixité sociale et fonctionnelle		-
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
II.1. Volumétrie et implantation des constructions	II.1.a. Emprise au sol	Article 9
	II.1.b. Hauteur maximale des constructions	Article 10
	II.1.c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	Article 6
	II.1.d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 7
	II.1.e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	Article 8
II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	II.2.a. Aspect extérieur des constructions	Article 11
	II.2.b. Clôtures	
	II.2.c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Article 15
II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		Article 13
II.4. Stationnement		Article 12
III. Équipements et réseaux		
III.1. Desserte par les voies publiques ou privées	III.1.a. Accès	Article 3
	III.1.b. Voirie	
III.2. Desserte par les réseaux	III.2.a. Alimentation en eau potable	Article 4
	III.2.b. Assainissement	
	III.2.c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution	
	III.2.d. Obligation en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique	Article 16

Par rapport aux anciens règlements des PLU et POS communaux, les évolutions principales sont les suivantes :

- Les anciens articles 5 (superficie minimale des terrains constructibles) et 14 (coefficient d'occupation du sol), ont été supprimés par la loi ALUR.

- Les articles relatifs aux obligations en matière de performance énergétique et environnementales et aux obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ont été ajoutés par la loi dite « Grenelle 2 ».

- Les occupations et installations ont été revues selon chaque zone et uniformisées. Les nouvelles exploitations agricoles sont désormais interdites en zone U, ainsi que les plans d'eau de plus de 1000m² et les sous-sols. En zone agricole, les occupations et utilisations du sol autorisées sont plus nombreuses pour permettre la diversification des activités agricoles.

- Au niveau de l'emprise au sol, les règles ont été uniformisées et visent à favoriser la densification.

- La hauteur maximale des constructions a également été uniformisée, pour tenir compte de la typo morphologie des zones.

- Des dispositions visant à assouplir l'application les règles relatives aux implantations ont été insérées. Ainsi, les travaux visant à étendre, améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions actuelles pourront être réalisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant. De même, des dispositions plus souples ont été édictées pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les règles relatives aux aspects extérieurs des constructions ont été assouplies, afin d'ouvrir le règlement à des projets contemporains et innovants, tout en s'intégrant dans l'environnement de la commune. De même, l'utilisation de matériaux durables est favorisée.
  En zone agricole, les règles ont été étoffées par rapport au règlement de l'ancien document d'urbanisme, afin de mieux contrôler les impacts des bâtiments agricole sur le paysage urbain. De même, des dispositions plus souples pour les clôtures ont été introduites.
- Un coefficient de biotope a été intégré dans le règlement pour les zones à urbaniser. Un traitement des marges de recul par rapport aux voiries et limites de zone ainsi qu'autour des dépôts visibles depuis la voie publique, les cheminements et espaces libres communs est imposé. Les essences régionales sont imposées, et une liste jointe en annexe du règlement. Des dispositions pour la prise en compte des zones humides, sont ajoutées.
- Les règles relatives au stationnement ont été revues, en tenant notamment compte du changement de destination et de la division de logements.
- Au niveau des accès et voiries, des définitions ont été ajoutées.
- La rédaction de l'article relatif aux réseaux a été actualisée, et vise notamment à privilégier l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
- Des outils de protection ont été intégrés au PLUi : protection du patrimoine bâti, du patrimoine naturel, des espaces naturels, des cours d'eau et fossés…

PARTIE VI : JUSTIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DES NORMES JURIDIQUES SUPÉRIEURES AU PLUI ET DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

I. Objectifs généraux du Droit de l'Urbanisme

Les objectifs généraux du droit de l'urbanisme sont énoncés à l'article L.101-2 :
« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi

que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Le PLUi de la CCRA contribue à atteindre ces principes, notamment:

- En autorisant un développement urbain mesuré,
- En permettant un développement urbain axé sur une urbanisation au sein de la trame urbaine, avant de consommer des espaces en extension,
- En favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, par un règlement adapté, et par la projection de nouveaux équipements, mais aussi grâce à un développement urbain permettant de pérenniser les structures.
- En préservant les milieux écologiques d'intérêt,
- En mettant en valeur les entités paysagères et patrimoniales.
- En souhaitant améliorer l'organisation urbaine, les espaces publics, et conforter les espaces de respiration du tissu urbain
- En prenant en compte les risques.
- En ayant la volonté de pérenniser les activités économiques.
- En préservant les exploitations agricoles,
- En prenant en compte les déplacements routiers tout en favorisant les déplacements doux et en commun dans la commune.
- En protégeant la ressource en eau…

II. Servitudes et obligations diverses

1. Les servitudes d'utilité publique

Le territoire de la commune est grevé de servitudes d'utilité publique ; ces servitudes prévalent sur les dispositions du PLUi.

Le Plan Local d'Urbanisme comporte en annexes les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol, sous la forme de fiches explicatives et de documents graphiques.

Les communes sont particulièrement concernées par :

- La servitude AC3 de protection de la réserve naturelle sur la commune de Oye-Plage,
- La servitude TR Relations Aériennes, qui impacte essentiellement le Nord-Ouest du territoire,
- La servitude PT3 sur les réseaux de télécommunication,
- La servitude T1 relative aux voies ferrées,
- La servitude PT1 de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques,
- La servitude PM1 relative aux PPRN,
- La servitude INT1 de protection des cimetières,
- Le périmètre de protection autour du captage d'eau potable,
- Le passage d'une canalisation de gaz…

2. Les obligations et informations diverses

Des informations ou obligations diverses relatives à l'aménagement et à l'urbanisme sont recensées sur la CCRA. Elles sont également exposées en annexe.

Il s'agit :

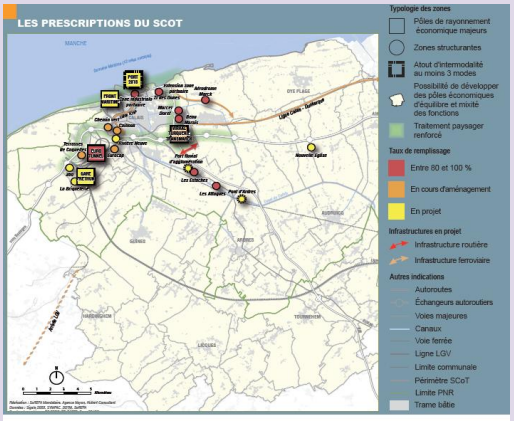
- Des boisements soumis à autorisation de défrichement,
- Du périmètre de protection du captage d'eau potable,
- Des axes terrestres bruyants,
- Des itinéraires de grandes randonnées,
- Des ZNIEFF,
- De la zone Natura 2000 sur la commune de Oye-Plage,
- Des zones humides…

Ces éléments ont été intégrés dans la réflexion du parti d'aménagement intercommunal, et certains retranscrits sur les documents graphiques.

III. Schéma de Cohérence Territoriale du Calaisis

La compatibilité avec le document supra communal est justifiée par thème, selon ceux définis dans le DOO du SCOT.

1. Structurer le potentiel de développement économique

Orientations du SCOT	Compatibilité avec le PLUi
Optimiser la situation stratégique du territoire par le renforcement des interconnexions des infrastructures de transport stratégiques	Le développement de l'intermodalité est l'un des axes du PADD, avec notamment le développement de la pratique du covoiturage aire sur Saint-Folquin, Nouvelle-Église et Nortkerque), ainsi que la protection et le développement des liaisons douces.
Organiser l'équilibre des pôles économiques majeurs	Le territoire n'est pas concerné.
Coordonner l'ouverture des zones économiques	Le SCOT précise que seuls les pôles représentés sur la cartographie du SCOT peuvent être créés, ce qui est le cas de du Parc d'Activités Communautaire, situé sur Nouvelle-Église. Il n'y a pas d'autres nouvelles zones d'activités économiques sur le territoire, en dehors de celles identifiées par le SCOT (zone de Nouvelle-Église et ZACOM sur Audruicq et Oye-Plage).  *Page 11 du DOO* Un principe de spécialisation a été fixé, avec la définition d'une vocation dominante d'accueil. Sur le Parc d'Activités Communautaire, sont autorisées : l'industrie, l'artisanat, les entrepôts,

	les hôtels, les équipements. Le SCOT précise qu'il s'agit d'une « vocation dominante », ce qui n'interdit pas par conséquent d'autres destinations de construction. Le règlement du PLUi permet de répondre à cette orientation, en permettant ces différentes destinations.
Organiser les pôles d'activités d'équilibres locaux	La zone d'activités de Saint-Folquin était déjà existante, et présente une superficie d'environ 4,5 ha. Elle constitue donc un pôle d'équilibre selon le SCOT. L'extension de cette zone d'organise dans le prolongement de l'existant (en continuité territoriale), à proximité immédiate d'une aire de covoiturage. Le SCOT précise également à propos des pôles d'équilibre qu'il faut justifier de l'inexistence de zone susceptibles d'accueillir la même typologie d'activités, dont le taux de commercialisation est inférieur à 60% des surfaces d'implantation et dans un rayon de moins de 5 km. En l'occurrence, la zone de Saint-Folquin se situe à 6,26 km de la zone de Nouvelle-Église.  Les autres zones d'activités du territoire ne font pas l'objet d'extension, mais pourront être densifiées, notamment sur Audruicq, Nortkerque, Muncq-Nieurlet…
Respecter l'enveloppe foncière liée au développement de l'économie en sites dédiés	

	Le SCOT fixe la capacité maximale des superficies consacrées au développement économique, pour les actions de création ou d'extension. Pour la CCRA, la superficie totale (zone existante et en projet) est de 102 ha.
Promouvoir une démarche environnementale au sein des zones économiques	Des dispositions ont été mises en place à travers les OAP, les études Loi Barnier, le règlement : création d'espace de stationnements paysagers, perméables et mutualisés, création de bande arbustive, conservation des fossés, conservation et renaturation d'une zone humide sur le Parc d'Activités Communautaire de Nouvelle-Église, création de liaisons douces, techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales….
Conforter l'économie locale en s'appuyant sur les richesses du pays	Le principe de mixité des fonctions est respecté à travers le règlement du PLUi, qui autorise en zone U diverses destinations de construction, compatibles avec la proximité de l'habitat (Équipements, commerces, artisanat...)
Structurer l'offre commerciale **Indentification des centralités**	Le PLUi privilégie le renouvellement des espaces commerciaux, et leur densification de manière qualitative. Seules deux zones ont été ouvertes à l'urbanisation pour une activité commerciale : les ZACOM d'Audruicq et Oye-Plage. Concernant les linéaires commerciaux, le SCOT recommande de les préserver. Si ces linéaires n'ont pas été identifiés sur le zonage, la volonté de préserver la vitalité des centres villes et centres-bourgs est l'un des axe du PADD. Le périmètre des ZACOM a été strictement repris sur le plan de zonage.
Constituer une politique touristique à l'échelle du pays	Le SCOT a inscrit en pôles touristiques secondaires : - Le projet d'aménagement de la gravière de Oye-Plage, - Ruminghem,

	- Le marais de Saint-Folquin. Ces trois sites sont repris au PADD, à travers l'axe « valoriser les activités liées aux loisirs et au tourisme ». Des secteurs ont ainsi été mis en place pour permettre le développement des activités touristiques, sur le golf de Ruminghem par exemple.
Accompagner l'agriculture vers la durabilité	L'un des axes du PADD est de garantir le maintien et le développement de l'activité agricole. Comme le préconise le SCOT, les bâtiments agricoles ont été classés en A. Les études de détermination de zones humides contribuent également à permettre le développement de l'activité agricole tout en protégeant l'environnement. De plus, les zones de développement sont situées à distance des exploitations existantes pour éviter les conflits d'usage. En outre, le règlement permet la diversification des activités agricoles, et le PADD encourage le développement des circuits courts. L'intégration des constructions agricoles est garantie par le règlement : les matériaux utilisés doivent être mates et foncés, les couleurs vives sont interdites, et les constructions doivent être entourées de plantations d'arbres et d'arbustes.
Exploiter les gisements de ressources renouvelables sur le territoire	Le PLUi encourage les énergies renouvelables, à travers le règlement du PLUi qui ne s'y oppose pas.

2. *Organiser la cohérence des espaces de vie aux différentes échelles du territoire*

<table>
<tr><th>Orientations du SCOT</th><th>Compatibilité avec le PLUi</th></tr>
<tr><td>Préserver les équilibres du territoire par une stratégie urbaine coordonnée

La définition d'un objectif de production de logements</td><td>Le SCOT a fixé une hypothèse de décohabitation de -0,25 pour les bourgs centre des EPCI ruraux (dont Audruicq et Oye-Plage) et de -0,28 sur l'arrière-pays. Une hypothèse unique de renouvellement de 0,4%/an a été définie, ainsi qu'un taux de vacance moyen de 6%. Ces trois éléments ont été repris pour le calcul du besoin en logements sur la CCRA, en ajoutant des bonus-malus au niveau du desserrement des ménages, pour tenir compte des spécificités de chaque commune (vieillissement significatif de la population par exemple).

En outre, le SCOT prévoit un objectif de croissance de 2% sur l'ensemble du territoire, avec 70% répartis sur l'agglomération et 30% sur les autres intercommunalités, dont la CCRA.

Le PADD fixe un objectif de croissance de 1,8%, ce qui répond aux orientations du SCOT.</td></tr>
<tr><td>La fixation des comptes fonciers</td><td>Des besoins en logements chiffrés ont été fixés par le SCOT :

<table><tr><td rowspan="4">CC Région d'Audruicq</td><td>Audruicq</td><td>364</td></tr><tr><td>Oye Plage</td><td>364</td></tr><tr><td>Autres communes</td><td>727</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>1 455</td></tr></table>
Le PLUi répond à cette exigence (cf. partie justification du PADD).</td></tr>
<tr><td>Privilégier l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante</td><td>Un diagnostic foncier a été réalisé par commune, afin d'analyser les potentiels de densification, les espaces mutables et les dents creuses. La reconquête de ces espaces est prioritaire, avant d'ouvrir des zones à l'urbanisation et de consommer des terres agricoles.

La répartition des logements entre les 13 communes rurales s'est effectuée en vertu de critères objectifs (présence d'une gare, d'une zone d'activités, prise en compte des enjeux environnementaux), comme l'énonce le SCOT.

La définition des capacités d'accueil résidentielles s'appuie sur les enveloppes foncières du SCOT :

- 30% au sein de l'enveloppe urbaine existante et 70% ou extension pour Audruicq et Oye-Plage,</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>

- 25% au sein de l'enveloppe urbaine existante et 75% en extensions pour les 13 communes rurales.

Au niveau des densités minimales, elles sont retranscrites dans les OAP :

- 25 logements/ha pour Audruicq et Oye-Plage,
- Pour les autres communes, 15 logements/ha en extension et 17 logements/ha en renouvellement urbain ou en trame urbaine.

</td></tr>
<tr><td>Organiser les espaces de vie aux échelles du territoire</td><td>

Le SCOT définit des enveloppes maximales pour la réalisation de logements :

<table>
<tr><th>TERRITOIRES</th><th>DÉTAIL</th><th>LOGEMENTS</th><th>ENVELOPPE FONCIÈRE EN HA</th><th>DANS LA TRAME URBAINE</th><th>EN ESPACE D'EXTENSION</th></tr>
<tr><td rowspan="3">CC Région d'Audruicq</td><td>Audruicq</td><td>364</td><td>15</td><td>4,5</td><td>10,5</td></tr>
<tr><td>Oye Plage</td><td>364</td><td>15</td><td>4,5</td><td>10,5</td></tr>
<tr><td>Autres communes</td><td>727</td><td>48</td><td>12</td><td>36</td></tr>
</table>

Ces surfaces maximales ont été respectées (cf. justifications du PADD).

</td></tr>
<tr><td>Favoriser l'urbanisation autour des transports collectifs</td><td>Le PADD encourage l'utilisation des transports collectifs, à travers l'axe « favoriser l'accès à la gare et aux haltes ferroviaires pour faciliter l'usage du train ». La zone principale de développement sur Audruicq se situe à 10 minutes à pied de la gare, ainsi que la zone de développement sur Ruminghem. De manière générale, les zones d'urbanisation sont situées à proximité des arrêts de bus.</td></tr>
<tr><td>Améliorer l'attractivité résidentielle et la mixité</td><td>

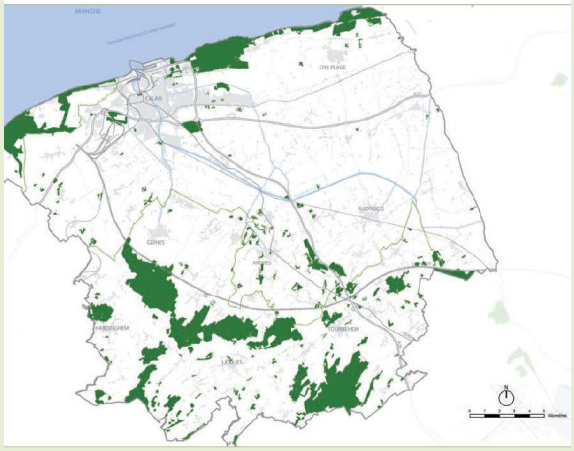
Les OAP retranscrivent les obligations du SCOT en matière de mixité :

- Chaque opération de construction et de rénovation de plus de 10 logements devra comprendre : un minimum de 20% de logements de type habitat groupé, habitat intermédiaire et collectif pour les communes rurales,
- Un minimum de 40% de logements de type habitat groupé, habitat intermédiaire et collectifs pour les bourgs centre (Audruicq et Oye-Plage).

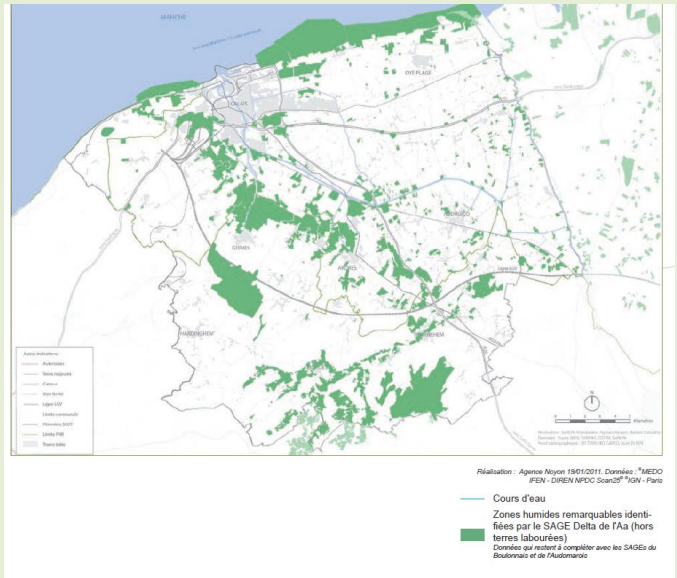
</td></tr>
<tr><td>Réhabiliter le parc existant</td><td>À travers la volonté d'urbaniser en priorité la trame urbaine, le PLUi met en avant la nécessité de reconstruire la ville sur la ville. Le parc privé potentiellement indigne est repris dans le diagnostic. Le taux est de 9% sur l'intercommunalité, dans la moyenne du département.</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
</table>

Développer des espaces urbains de qualité	Les zones de développement sont prévues en continuité du tissu bâti existant. Le mitage agricole est interdit, et les hameaux ne pourront être confortés que dans leurs limites existantes. Des OAP ont été réalisées sur les zones de développement, visant à assurer une intégration qualitative des opérations d'aménagement. Des recommandations sont intégrées pour les performances énergétiques des constructions.

3. Préserver l'environnement pour inscrire le territoire dans la durabilité

Orientations du SCOT	Compatibilités avec le PLUi
Protéger les espaces naturels essentiels au fonctionnement du territoire **Pérenniser les protections existantes**	Le SCOT cite notamment les zones Natura 2000, les espaces de boisements protégés et d'un seul tenant de plus de 2 ha et les espaces protégés au titre du L.146-6 du code de l'Urbanisme en application de la loi Littoral. Ces espaces naturels sont représentés sur une cartographie. ESPACES NATURELS À PROTÉGER DANS LE CADRE DU SCOT  La zone Natura 2000 et les espaces naturels remarquables ont été affectés dans un secteur « Nr », visant à assurer un maximum leur protection. De même, les ZNIEFF de type 1 ont été affectées en N, et les boisements les plus importants sont identifiés en espace boisé classé.

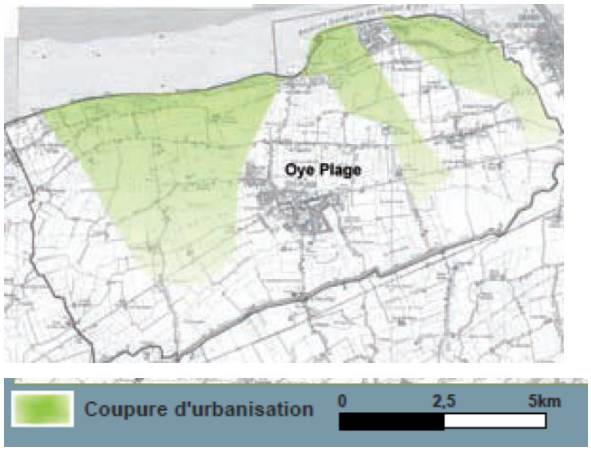
Protéger les cœurs de nature	Le Platier de Oye et ses abords sont classés dans un secteur de protection « Nr ». Les autres cœurs de nature sont protégés par un classement en zone naturelle, hormis dans deux cas de figure : - Présence d'une exploitation agricole : l'objectif est de ne pas bloquer le développement éventuel de l'installation. - Dans le cas de dents creuses (sur Ruminghem ou Muncq-Nieurlet par exemple), où les terrains sont intégrés à la trame urbaine. Dans ce cas des prescriptions ont été mises en place pour limiter les impacts sur l'environnement : emprise au sol limitée et clôture perméable imposée pour permettre le déplacement des espèces. Les boisements les plus importants dans les cœurs de nature sont repris en espaces boisés classés. *NB : des assouplissements relatifs à l'aménagement dans les cœurs de nature ont été apportés par la modification n°2 du SCOT.*
Protéger et restaurer les corridors écologiques	Les corridors écologiques sont préservés par un classement en N ou A. La protection des linéaires de haies au titre de l'article L.151-23 du C participe à la préservation des continuités écologiques, ainsi que la préservation des cours d'eau et wateringues. De même, la préservation des zones humides (classement Nzh et Azh), participe au maintien de ces continuités.
Intégrer l'approche paysagère dans chacune des opérations d'aménagement	Les éléments de la trame verte et bleue ont été intégrés au PLUi.
Maintenir le caractère et la typicité des villages ruraux	Le zonage et le règlement prévoient des règles différentes selon la typo morphologie de chaque secteur : - UA : centre-ville d'Audruicq et Oye-Plage, - UB : centre-bourg dense des hameaux, - UC : urbanisation moins dense (tissu pavillonnaire).

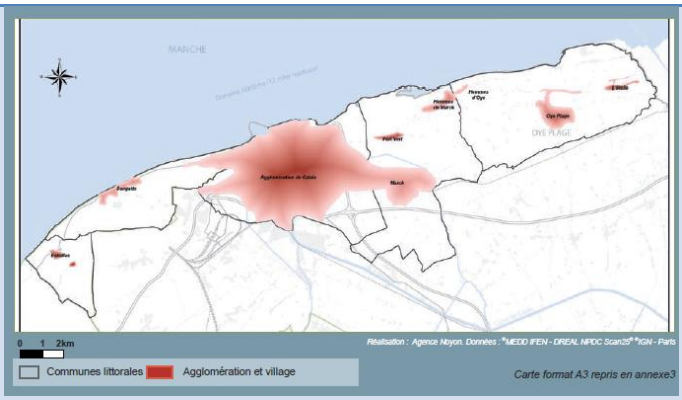
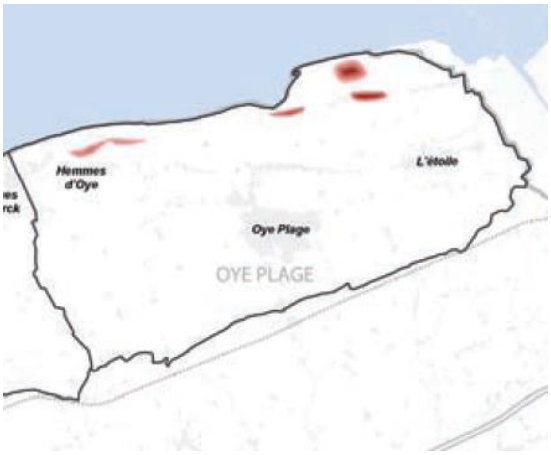
	Cette différenciation permet de garantir le maintien de l'ambiance urbaine dans chaque quartier, et d'assurer une intégration des nouvelles constructions dans l'environnement. En outre, limiter l'urbanisation linéaire permet également de maintenir l'identité des villages.
Traiter les entrées de ville	Le traitement des entrées de ville est également l'un des axes du PADD. En outre, des dossiers d'études loi Barnier ont été réalisés pour plusieurs zones : extension de la zone économique sur Saint-Folquin, Parc d'activités de Nouvelle-Église, ZACOM de Oye-Plage. Ces études permettent de garantir une insertion paysagère de ces zones dans l'environnement immédiat, et un traitement qualitatif de l'entrée de ville.
Établir une gestion de l'eau exemplaire et globale : un impératif de sécurité publique	Les zones humides font l'objet d'une protection travers le plan de zonage, à travers un secteur Azh ou Nzh. Des études de caractérisation de zone humide, en annexe du PLUi, ont été réalisées, afin de préserver les zones réellement humides du territoire. 
Améliorer la qualité de la ressource en eau	Le PLUi prévoit la protection des linéaires d'arbres et de haies dans les périmètres de champs captant. Sur Recques-sur-Hem, le périmètre de captage est retranscrit sur le plan de zonage.

	La gestion hydraulique douce est encouragée dans les OAP, et l'imperméabilisation est limitée via le coefficient de biotope, repris dans les zones AU.
Gérer les risques inondations et submersions	Le PLUi intègre la gestion du risque inondation à travers : - Sa prise en compte dans le PADD, - Le zonage informatif, qui reprend l'ensemble des risques pour chaque commune, - Des prescriptions dans le règlement : interdiction des sous-sols, autorisation des caves uniquement cuvelées, rehausse des nouvelles constructions, - Un renvoi aux PPRi en annexe (dont le PPRi submersion marine en cours de réalisation), et à la doctrine inondation pied de coteaux, - Le fait d'éviter de développer l'urbanisation dans les zones à risque, - Intégration du malus « risque inondation » dans la répartition des logements, - La protection des cours d'eau et wateringues, - La protection des linéaires de haies, - L'affectation de terrains inondables en zone non constructible (N), comme par exemple sur Ruminghem…
Assurer la santé publique	La gestion des déchets est traitée dans le diagnostic du PLUi. La thématique « air » est également traitée dans le rapport de présentation. Le fait de limiter les déplacements, d'urbaniser à proximité de la centralité et des transports collectifs contribuent à l'objectif d'améliorer la qualité de l'air sur le territoire. Les nuisances sonores ont également été traitées dans le diagnostic du PLUi. Le développement de l'urbanisation est évité dans les zones de nuisances. La Communauté de Communes n'est pas concernée par les risques technologiques, hormis la centrale de Gravelines située à proximité.

4. Un développement équilibré des espaces littoraux

Orientations du SCOT	Compatibilité avec le PLUi
Assurer un développement urbain maîtrisé dans le respect de la capacité d'accueil des territoires littoraux	Sur les 5 communes littorale du SCOT, dont Oye-Plage, la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser est précisée par un faisceau de critères évolutifs, permettant d'ajuster dans le temps les conditions de gestion des espaces littoraux. Les critères sont les suivants : - La capacité des réseaux, - La sensibilité des milieux naturels, - L'actuelle occupation des sols, - La prise en compte des risques, - L'armature urbaine existante. Le PLUi respecte les prescriptions du SCOT puisqu'il : - Protège les espaces littoraux les plus fragiles (classement Nr), - Intègre la protection de la ressource en eau, - Organise en priorité l'urbanisation dans les dents creuses, - Privilégie un développement de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine en continuité des espaces de centralité (ZAC à proximité immédiate du centre-ville), - Identifie les exploitations agricoles et permet leur développement, - Prend en compte le risque d'inondation, notamment par submersion marine (ex du lotissement des Escardines où aucune construction principale ne peut être édifiée et où la reconstruction même après sinistre est interdite).

Préserver les coupures d'urbanisation structurantes du territoire littoral	Les coupures d'urbanisation ont été traduites sur la plan de zonage par un indice « c ». Il s'agit des coupures : - Entre les Hemmes de Oye et le bourg de Oye-Plage, - Entre le bourg de Oye-Plage et les Escardines, - Entre les Escardines et la limite est du territoire du Calaisis.  Ces secteurs accueillent des constructions isolées pour lesquelles seules les extensions et annexes sont admises. L'évolution des exploitations agricoles existantes est également permise (de manière limitée) mais pas la construction d'une nouvelle exploitation agricole.
Le principe de l'extension en continuité des zones agglomérées et des villages existants	Le SCOT identifie les agglomérations et villages existants, qui pourront admettre une urbanisation en continuité. **Il s'agit :** - De la partie ouest des Hemmes de Oye, - Du tissu urbain principal de Oye-Plage et du hameau le Tape-cul, - Du hameau « l'Etoile ».

	 Au niveau du plan de zonage, ces secteurs sont repris en U. A l'inverse, les autres secteurs sont repris en A ou N. Les zones AU sur Oye-Plage sont en continuité du tissu urbain principal. Aucun hameau nouveau intégré à l'environnement n'est prévu sur la commune, comme le précise le SCOT. Il précise également qu'un développement en continuité des centralités est admis sur les centres villes ou centres-villages. Les zones 1AU répondent à cette exigence.
Les hameaux au sens de la loi Littoral et leur développement	Les hameaux sont identifiés dans la carte ci-dessous.  Au niveau du plan de zonage, ils sont affectés en A ou N. Seule l'évolution du bâti existant est autorisé. Le même principe est appliqué pour l'habitat isolé.
L'évolution des espaces proches du rivage	Le SCOT identifie les espaces proches du rivage (EPR) à partir de trois critères : - La distance par rapport au rivage, - La covisibilité entre les secteurs concernés et la mer, - L'existence d'une coupure physique.

	L'EPR sur Oye-Plage est défini comme « à conforter », par le document supra communal.  La limite des espaces proches du rivage a été matérialisée sur le plan de zonage. Elle reprend, comme le précise le SCOT, « l'ensemble de l'urbanisation de la frange littoral Est, y compris les hameaux ». Dans ces espaces, le zonage est majoritairement A ou N, où seule l'évolution du bâti existant est permise, à l'exception d'une partie des Hemmes de Oye affectée en UB. Il faut aussi souligner la présence de terrains de campings. Il n'y a pas d'extension urbaine prévue dans ce secteur. Le SCOT autorise pour les EPR à conforter : - Une densification raisonnable des zones à urbaniser, - L'urbanisation des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine, - Une extension limitée de 10% de l'enveloppe urbaine.
Protéger les espaces remarquables du littoral	Le SCOT protège au titre des espaces remarquables les espaces concernés par une protection ou un inventaire environnemental. Sont exclus des espaces remarquables, ceux qui ne présentent pas un caractère naturel (habitat isolé par exemple). Ces espaces sont affectés en Nr. Ils reprennent la zone Natura 2000 et la ZNIEFF de type 1. Ils sont inconstructibles, sauf pour des aménagements légers listés par l'article R.121-25 du code de l'Urbanisme, comme le prévoit le règlement du PLU.

IV. La charte du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale

Le tableau ci-dessous ne reprend que les orientations qui concernent directement le PLUi.

Orientations de la Charte	Prise en compte dans le PLUi
Orientation 1 : agir pour le renforcement de la biodiversité et la mise en œuvre exemplaire de la Trame Verte et Bleue Régionale	Préservation des cœurs de nature par un zonage adapté, Prise en compte les zones humides, à travers le zonage Azh et Nzh et les études de détermination de zone humide, Prise en compte les corridors écologiques : protection des boisements, des linéaires d'arbres et de haies, Prise en compte de la loi Littoral, Protection des cours d'eau, Limite la consommation d'espace et favorise l'urbanisation en renouvellement urbain….
Orientation 2 : connaître et préserver la biodiversité	Protection des milieux naturels d'intérêt dans le PLUi : réserve naturelle de Oye-Plage, ZNIEFF de type 1, zones humides… Protection des boisements, des linéaires de haies, des fossés…
Orientation 4 : assurer une gestion durable de l'eau	Prise en compte de la trame bleue, Prévention contre les inondations et intégrations de prescriptions dans les documents règlementaires, Prise en compte des PPRi, Prise en compte du périmètre de captage d'eau potable, Prise en compte de la gestion de l'eau pour les futures opérations, à travers le règlement et les OAP …
Orientation 5 : lutter contre le changement climatique	Objectif de renforcement des déplacements doux affichés au PLUi,

	Localisation des zones de développement à proximité de la centralité, Le PLUi incite à l'utilisation de matériaux durables, Prise en compte du PCT du Calaisis, Projet d'écoquartier à Oye-Plage…
Orientation 8 : conforte l'économie résidentielle	La mixité fonctionnelle est permise par le règlement du PLUi, Le document d'urbanisme encourage le développement du commerce de proximité dans le PADD, La valorisation touristique est également l'un des axes du PADD, traduite dans les pièces règlementaires : projet de la Gravière à Oye-Plage, secteur adapté pour le lac d'Offekerque, pour le golf de Ruminghem…
Orientation 9 : renforcer la place de l'agriculture durable dans l'économie locale	La concertation avec le monde agricole a permis d'anticiper en amont les divers projets, qui ont été intégrés au document d'urbanisme. Les exploitations ont été affectés en zone A, et leur développement permis, notamment dans le cadre de la présence de zones humides ou présumées humides. Le règlement permet la diversification des activités agricoles, et notamment le développement des circuits courts, qui est également un axe du PADD. Le règlement vise également à assurer une intégration paysagère de qualité pour les nouveaux bâtiments agricoles.
Orientation 11 : sauvegarder le patrimoine bâti et construire le patrimoine de demain	Un inventaire du patrimoine sur chaque commune a été réalisé (cf. fiche paysage par commune dans le tome 1 « diagnostic », et la décision de protéger ces éléments soumise aux élus. Les éléments caractéristiques du patrimoine local (sècheries, moulins, petit patrimoine religieux …) sont préservés, via l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme, et par conséquent le permis de démolir est instauré sur ces éléments.

Planifier l'aménagement du territoire en assurant une gestion économe de l'espace	Éviter l'étalement urbain est l'un des enjeux principaux du document, qui compte repenser l'urbanisation sur ce territoire historiquement très linéaire, avec beaucoup de bâti dispersé. Par rapport aux anciens documents d'urbanisme, une surface importante de zones urbanisables (U ou AU) a été réaffectée en zone A ou N, notamment des coupures d'urbanisation ou des terrains situés au-delà de la dernière habitation. Une enveloppe urbaine a été déterminée par commune, dans laquelle les dents creuses de plus de 50 mètres linéaires ont été exclues. Ainsi, les orientations de la Charte ont été étendues à toutes les communes de la CCRA, et pas uniquement à celles incluses dans le périmètre du Parc. Des densités minimales à respecter ont été inscrites dans les OAP, ainsi que des objectifs de mixité sociale, de trame écologique, des gestions des eaux …. Les secteurs voués au développement économique font l'objet d'OAP et/ou de loi Barnier visant à assurer leur intégration dans l'environnement. Des prescriptions relatives au patrimoine et au paysage ont été intégrées au PLUi.
Orientation 14 : garantir la qualité du cadre de vie des habitants	Le maintien d'un cadre de vie de qualité est également l'un des axes du projet. Diverses mesures participent à cette orientation : protection du paysage et du patrimoine, limiter l'urbanisation linéaire, assurer des projets qualitatifs, intégrés dans l'environnement immédiat, permettre des nouvelles constructions en harmonie avec le bâti existant, permettre le développement des énergies renouvelables, Le PLUi impose également l'utilisation d'essences locales, les clôtures végétalisées ou perméables dans les zones naturelles et dans les cœurs de nature.

Orientation 16 : promouvoir une démarche de gestion intégrée sur l'interface terre-mer	Le PLUi intègre la loi Littoral, notamment la protection des espaces naturels remarquables ou encore des coupures d'urbanisation, reprise avec un règlement adapté sur le zonage de la commune de Oye-Plage.

V. Autres documents supra communaux

Cette partie est traitée dans le tome 3 « Évaluation environnementale».

PARTIE VII : INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET L'AGRICULTURE

I. Incidences du plan sur l'environnement

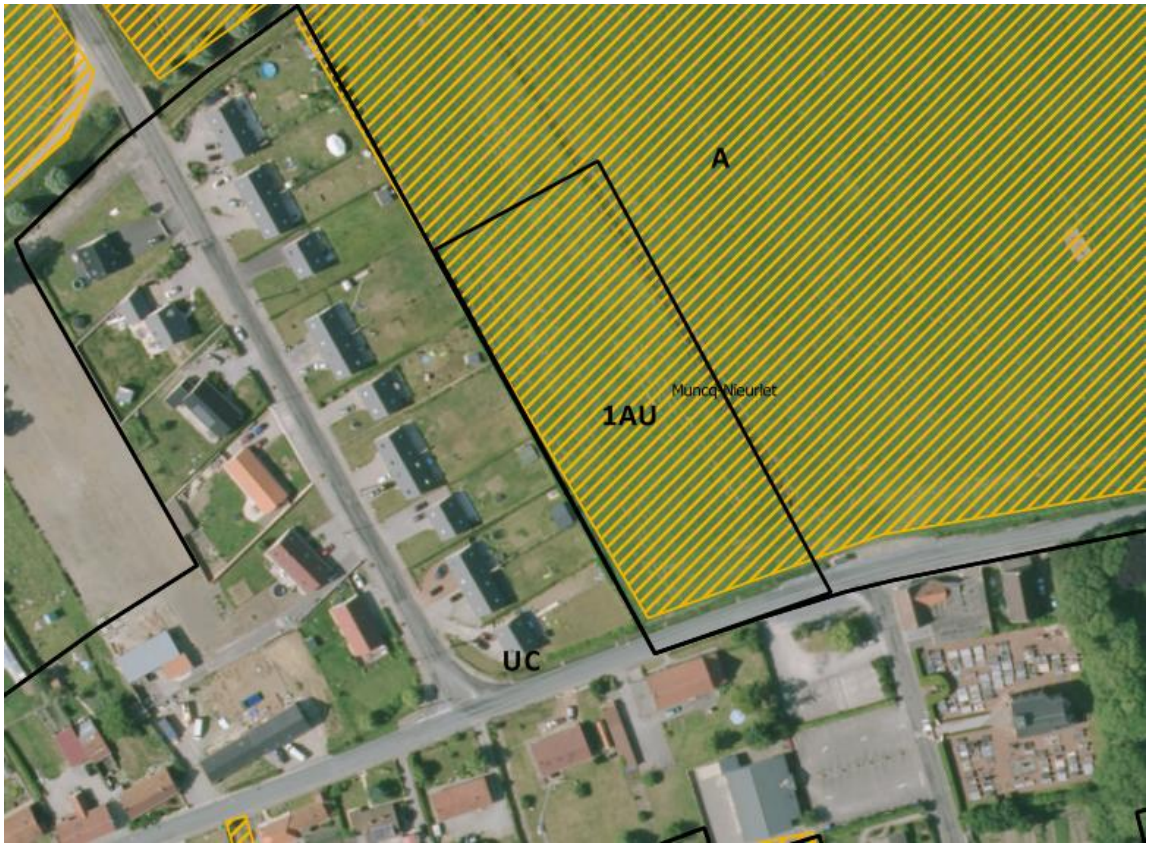
Cette partie est reprise dans le tome 3 du rapport de présentation « Évaluation Environnementale ».

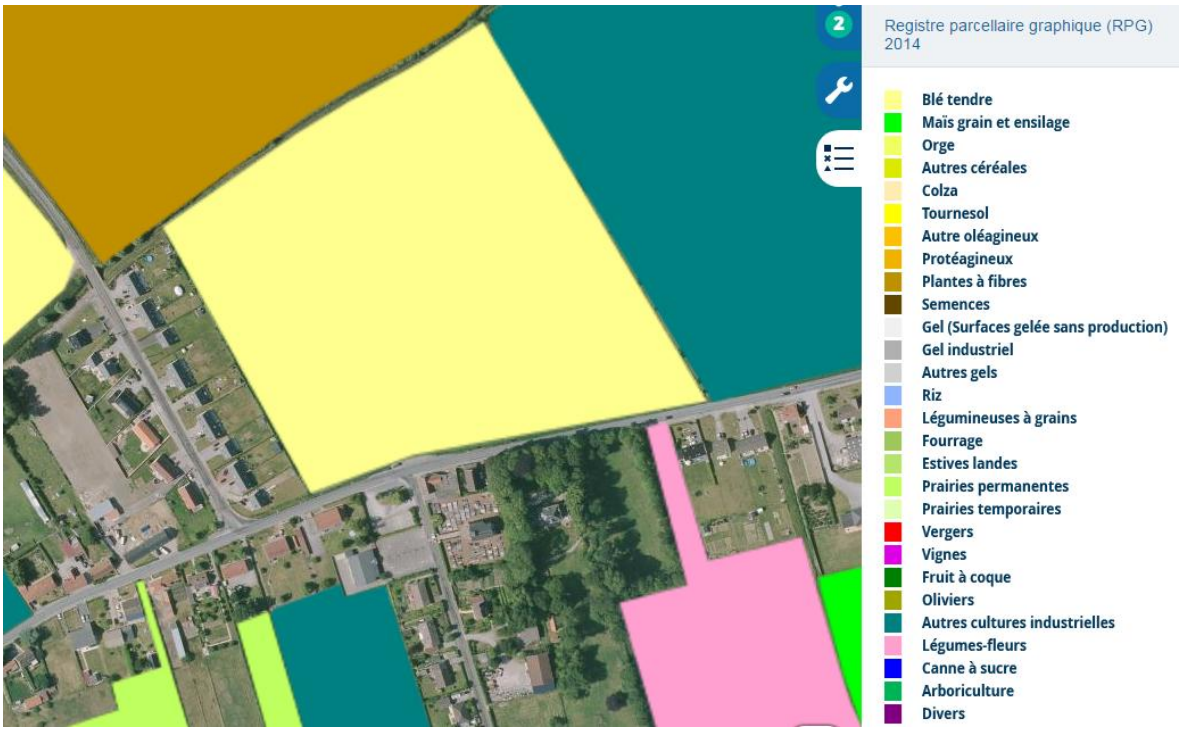
II. Incidences du plan sur l'Agriculture

1. *Incidences des zones de développement sur l'agriculture*

- **Muncq-Nieurlet :**

- La zone 1AU de Muncq-Nieurlet se situe sur des terres agricoles exploitées par **l'agriculteur n°53**.
- La surface de son exploitation est de **90.93 ha en 2010**. La zone 1AU ayant une surface de 0.70 ha, **0.64% des terres exploitées seraient impactées**.
- Il s'agit de terres servant à la culture de blé tendre.
- Aucun projet agricole n'est envisagé sur ces terrains. Aucune ferme ou bâtiment agricole ne se situe à proximité.





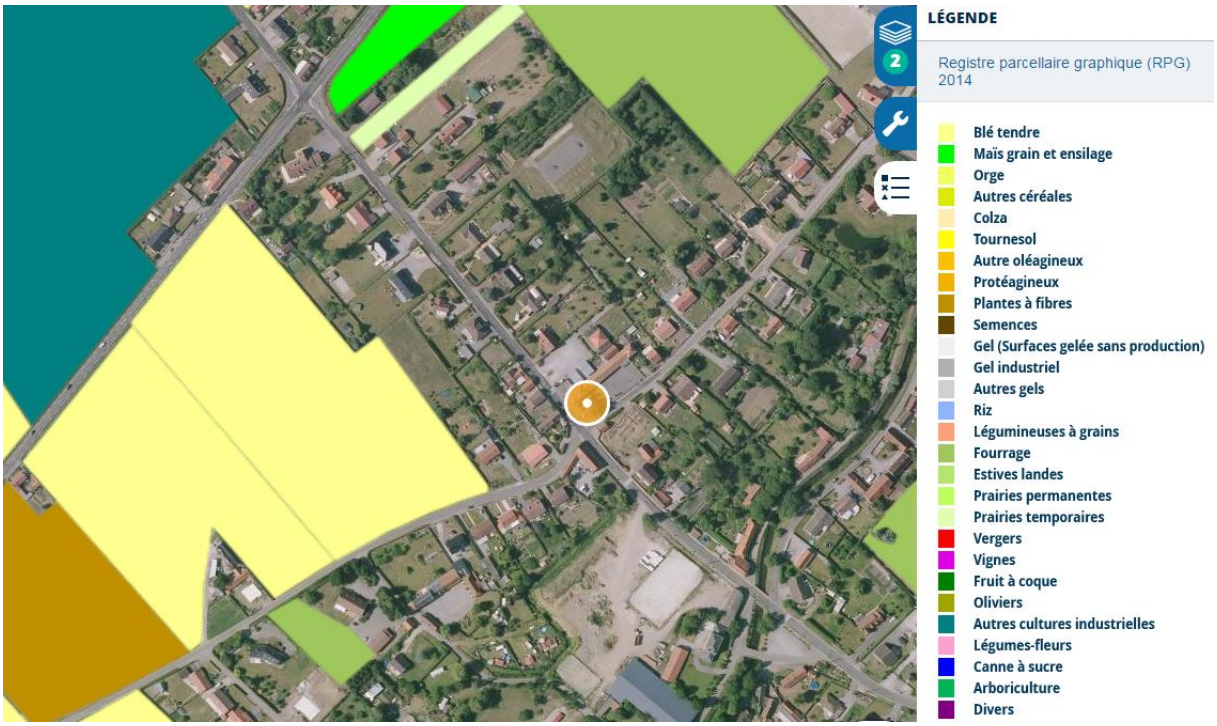
Source : Extrait de Géoportail : Registre parcellaire graphique de 2014

L'impact de la zone 1AU de Muncq-Nieurlet sur l'activité agricole est quasiment nul : le PLUi n'aura aucune incidence sur l'exploitation.

- **Polincove :**

- La zone 1AU de Polincove se situe sur des terres agricoles exploitées par **l'agriculteur n°137**.
- La surface de son exploitation est de **145 ha en 2017**. La zone 1AU ayant une surface de 1.1 ha, **0.76% des terres exploitées seraient impactées**.
- Il s'agit de terres servant à la culture de blé tendre.
- Aucun projet agricole n'est envisagé sur ces terrains. Aucune ferme ou bâtiment agricole ne se situe à proximité.





Source : Extrait de Géoportail : Registre parcellaire graphique de 2014

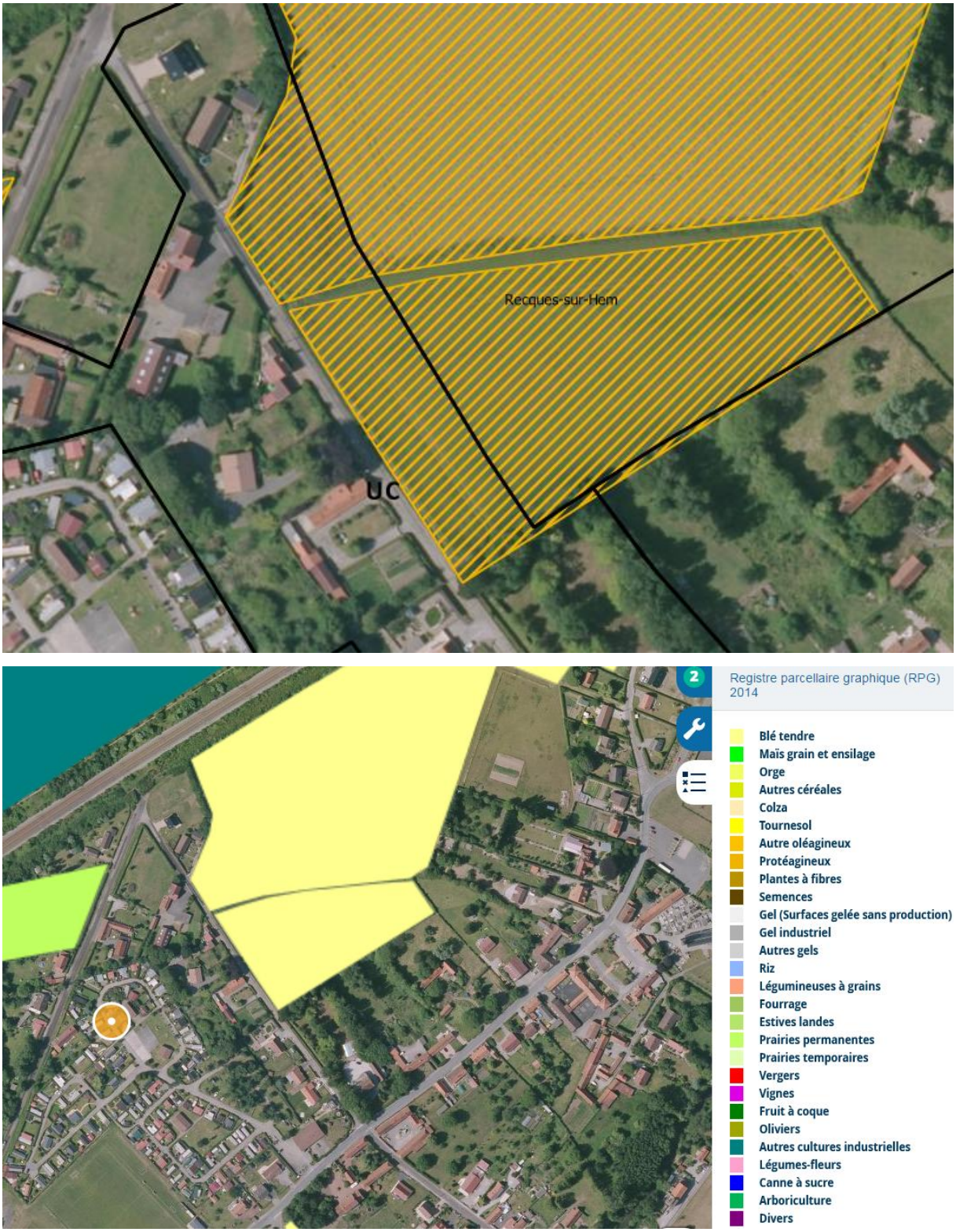
L'impact de la zone 1AU de Polincove sur l'activité agricole est quasiment nul : le PLUi n'aura aucune incidence sur l'exploitation.

- **Recques-sur-Hem :**

- Le zonage de Recques-sur-Hem prévoit la reprise en zone U d'une dent creuse de 100m de large et d'une surface de 0.28 ha, qui se situe sur des terres agricoles exploitées par **l'agriculteur n°48**.
- La surface de son exploitation est de **110.4 ha en 2017** (la déclaration de l'exploitant en réponse au questionnaire ne semble concerner que les terres qu'il exploite sur Muncq-

Nieurlet, soit 2.5 ha de prairies, mais le RPG comptabilise bien 110.4 ha exploités au total). Ainsi, **0.25% des terres exploitées seraient impactées**.

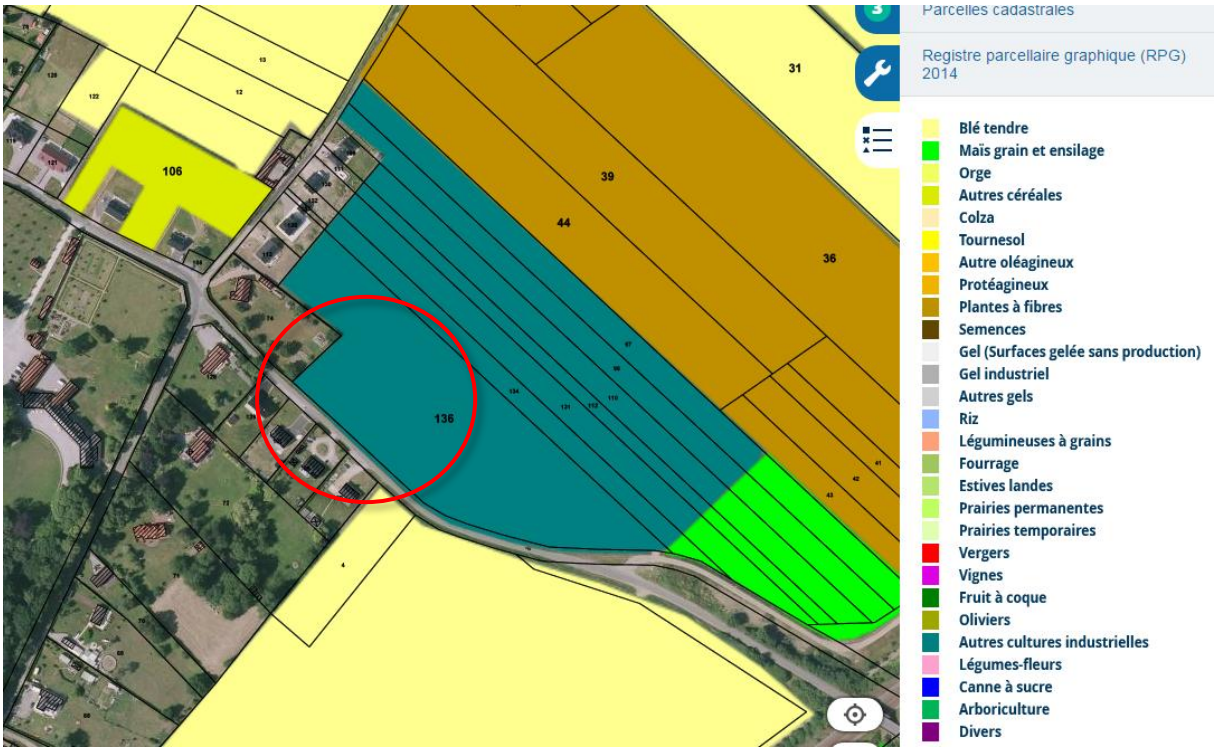
- Il s'agit de terres servant à la culture de blé tendre.
- Aucun projet agricole n'est envisagé sur ces terrains. Aucune ferme ou bâtiment agricole ne se situe à proximité.



Source : Extrait de Géoportail : Registre parcellaire graphique de 2014

- Une deuxième zone en extension de l'enveloppe urbaine est reprise en zone U, au hameau de Cocove.
- Elle s'étend sur 0.4 ha de terres agricoles, exploitées par un agriculteur dont le total des surfaces exploitées est égal à 68 ha. **L'impact sur son exploitation serait de l'ordre de 0.8%,** soit un impact minime.
- Il s'agit de cultures industrielles, selon le registre parcellaire graphique de 2014.
- Aucun projet agricole n'est envisagé sur ces terrains. Aucune ferme ou bâtiment agricole ne se situe à proximité.

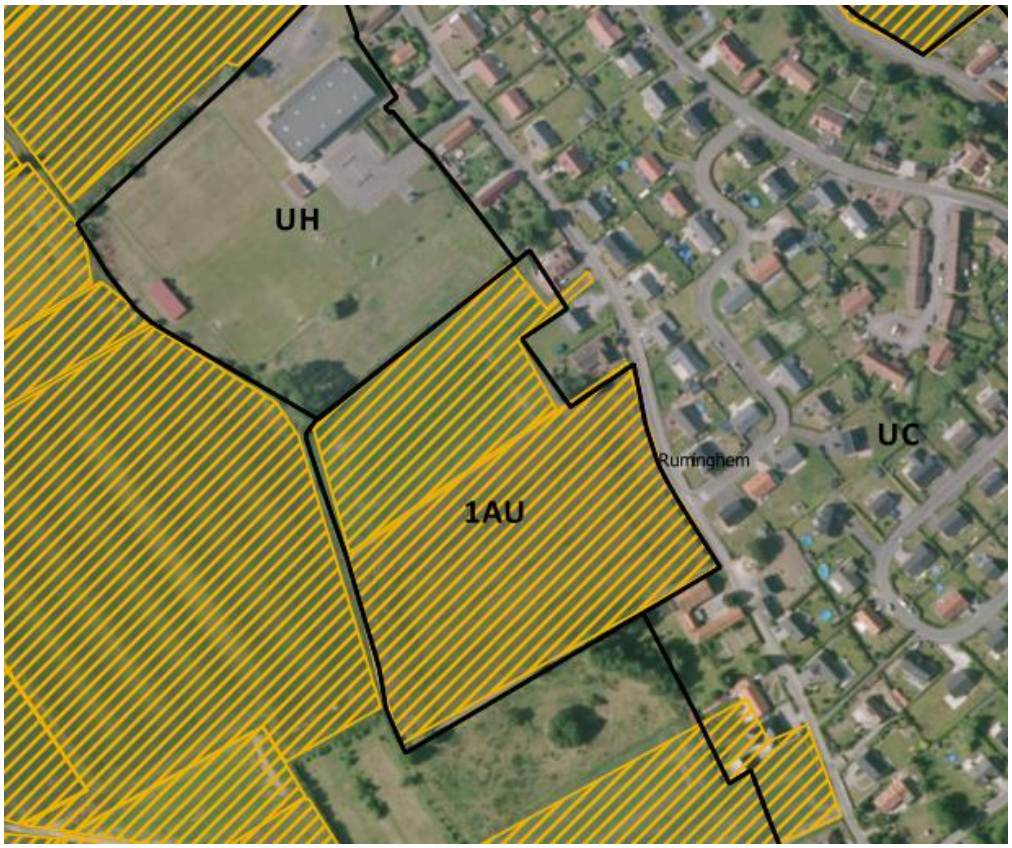


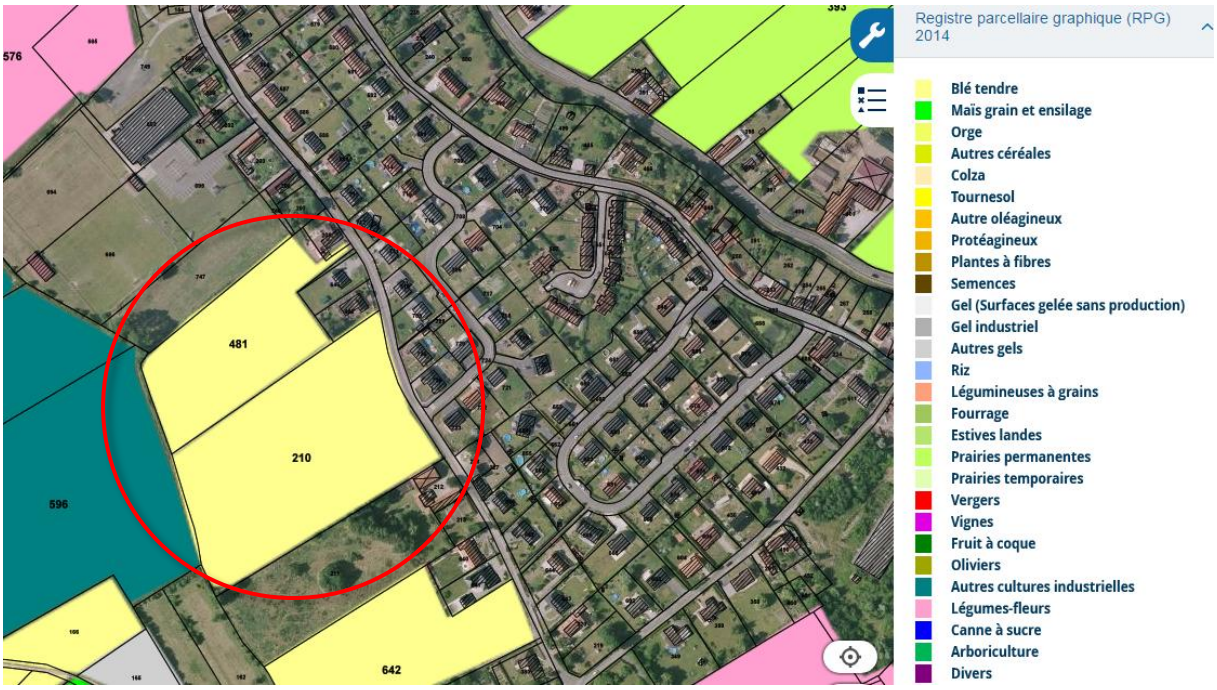


Source : Extrait de Géoportail : Registre parcellaire graphique de 2014

- **Ruminghem :**

- La zone 1AU de Ruminghem se situe sur des terres agricoles exploitées par **l'agriculteur n°149 (1.8 ha)** et par un autre exploitant non répertorié dans le cadre du diagnostic agricole (0.88 ha).
- La surface de l'exploitation n°149 est de **147 ha en 2010**. La zone 1AU impacte 1.8 ha sur ses terres agricoles, soit **1.22%**.
- La deuxième partie de la zone 1AU impacte 0.88 ha d'un total de 40.8 ha exploités selon le RPG 2010, soit **2.15%.**
- Il s'agit de terres servant à la culture de blé tendre.
- Aucun projet agricole n'est envisagé sur ces terrains. Aucune ferme ou bâtiment agricole ne se situe à proximité.



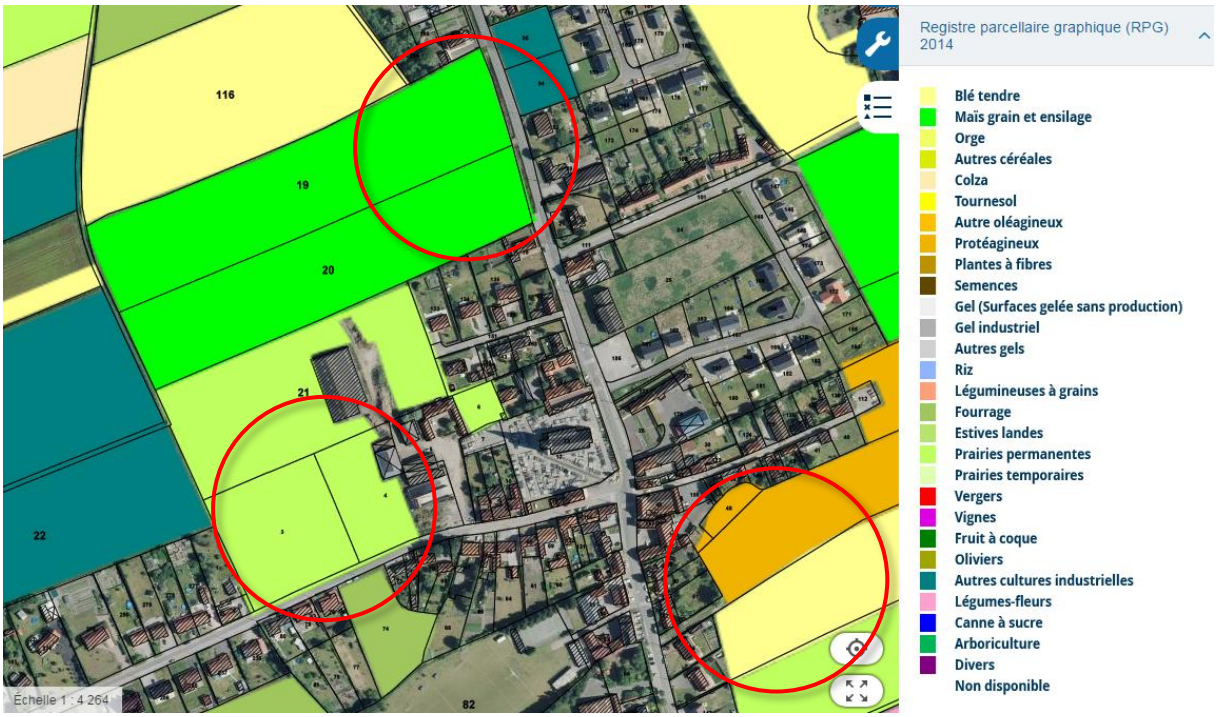


Source : Extrait de Géoportail : Registre parcellaire graphique de 2014

- **Sainte-Marie-Kerque :**

- Le zonage de Sainte-Marie-Kerque prévoit la reprise en zone U de deux dents creuses d'une surface de 0.35 et 0.7 ha, qui se situent sur des terres agricoles exploitées par **l'agriculteur n°175**. La surface de son exploitation est de **55 ha en 2017**. Ainsi, **1.9% des terres exploitées seraient impactées**.
- Le zonage intègre également une zone 1AU de 0.99 ha, qui impacte **l'exploitant n°225** à hauteur de 0.48 ha, soit **0.19%** de sa surface agricole utile. L'autre partie de la zone 1AU concerne l'exploitant n°175, qui exploite 56.52 ha de terres agricoles. Il sera donc impacté à hauteur de 0.4ha, **soit 0.7%.**
- Il s'agit de prairies permanentes et de culture de maïs ou grains.
- L'exploitant n'a aucune activité d'élevage.
- Les bâtiments agricoles de cet exploitant se situent à proximité immédiate de l'une de ces dents creuses. En revanche, il ne signale aucun projet de construction ou d'extension sur ces terrains, ni à l'arrière de sa ferme.



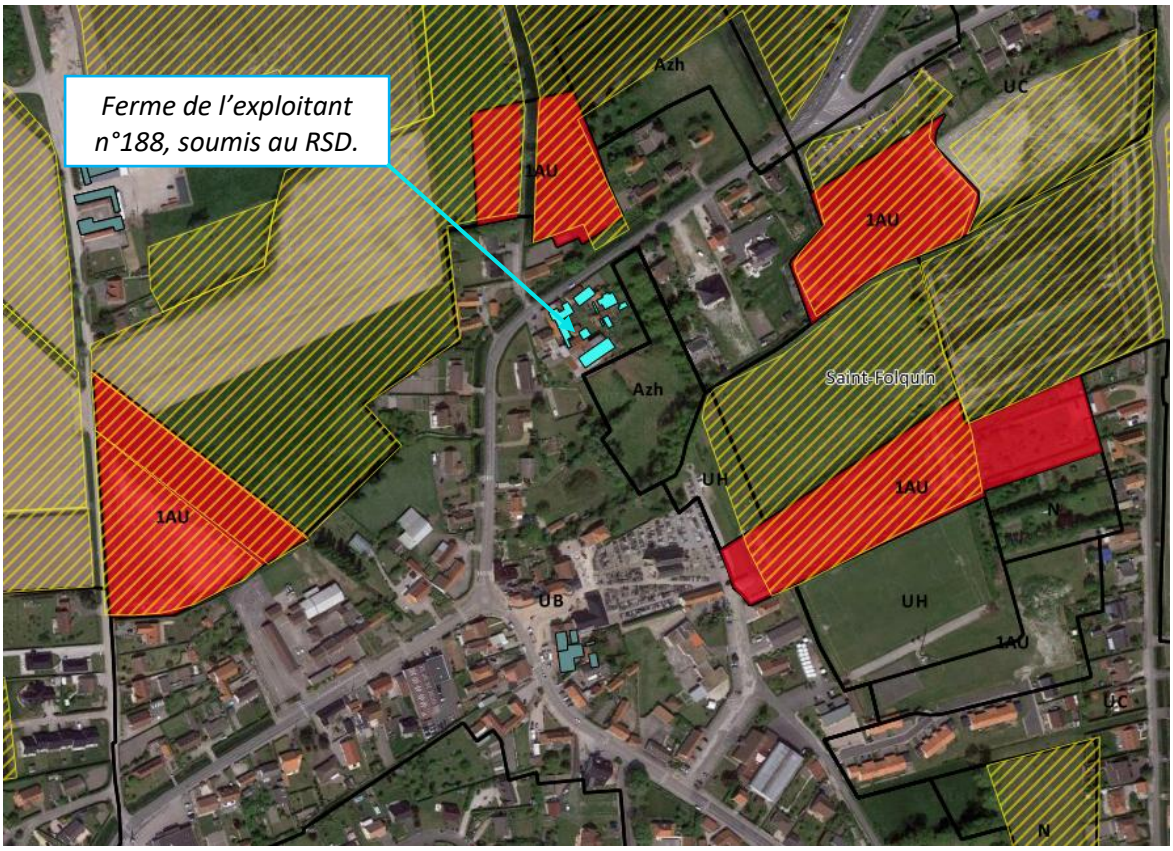


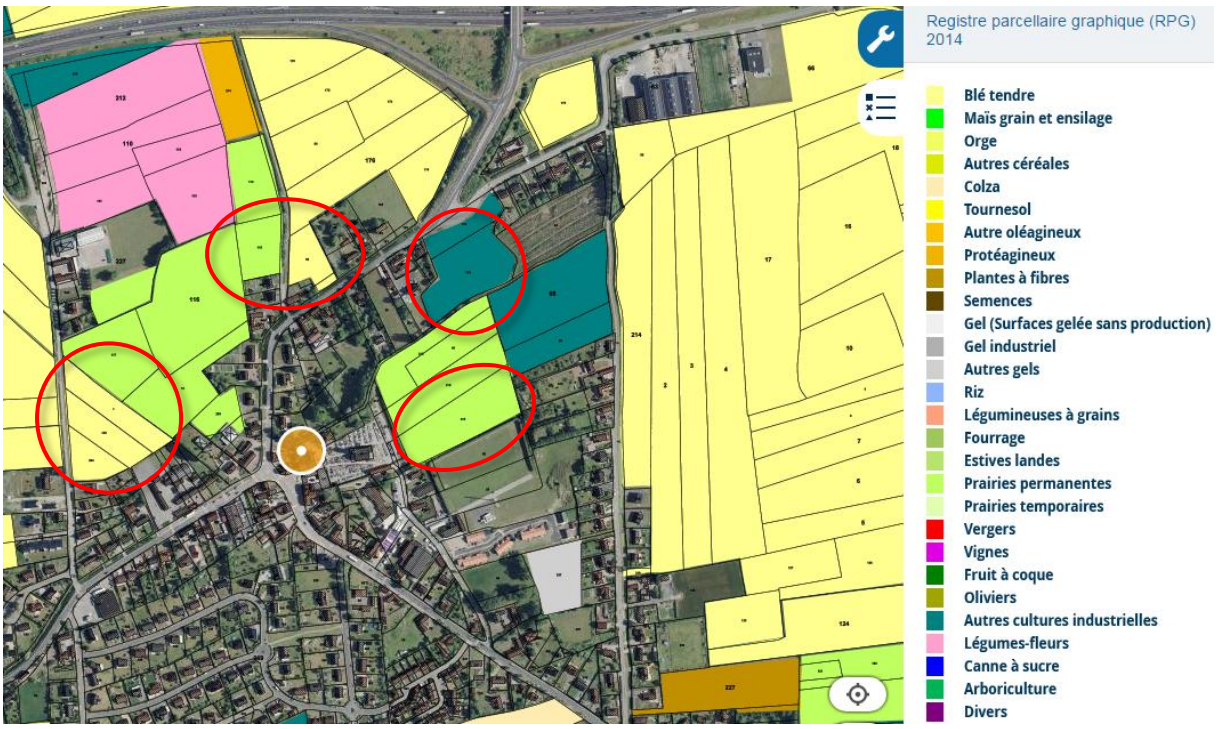
Source : Extrait de Géoportail : Registre parcellaire graphique de 2014

Le projet de PLUi impacte peu l'activité agricole : les prairies attenantes aux bâtiments agricoles ne servent pas à une activité d'élevage et ne sont donc pas jugées indispensables à l'activité.

- **Saint-Folquin :**

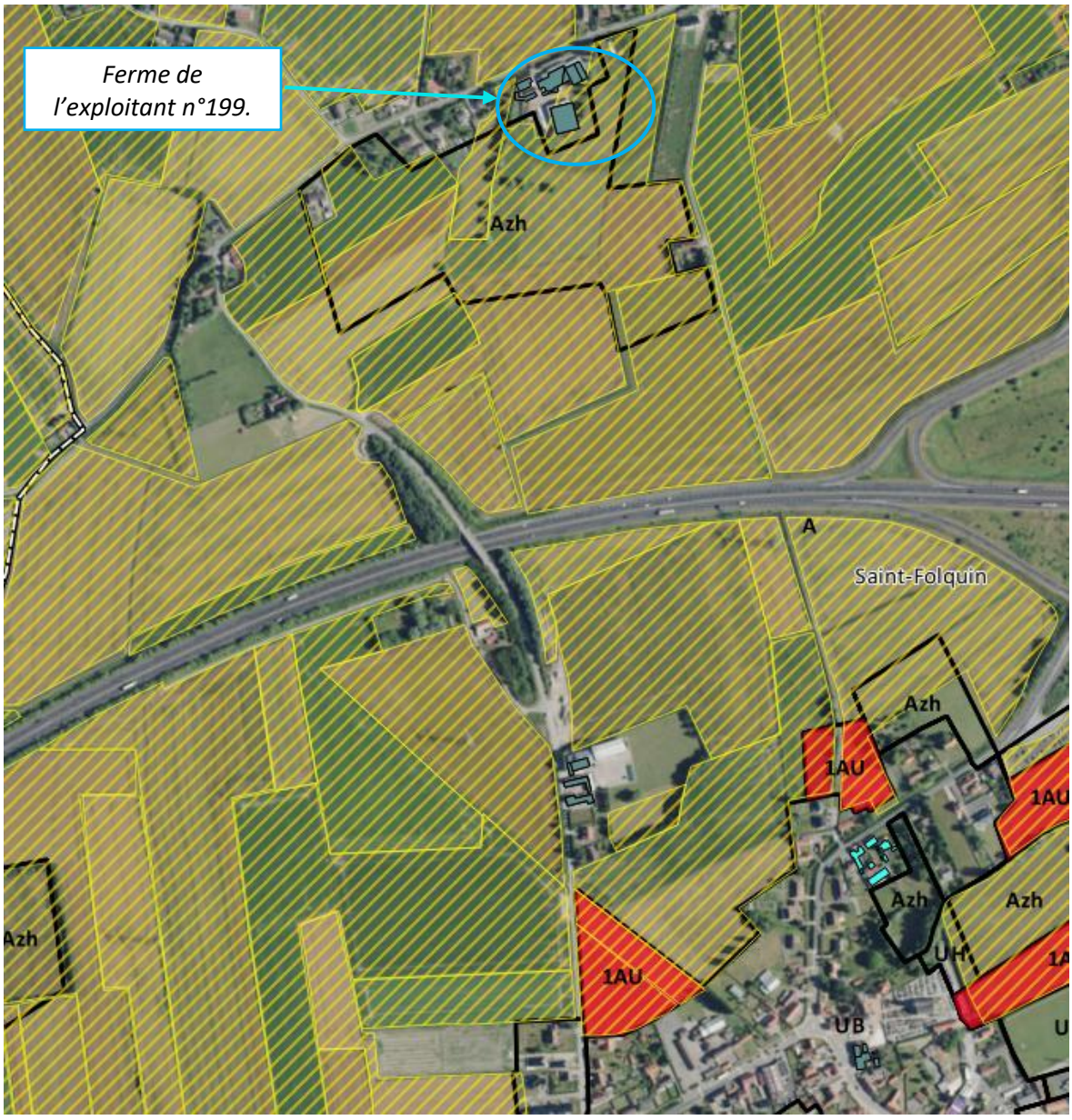
- Les zones 1AU de Saint-Folquin se situent (4 d'entre elles) sur des terres agricoles exploitées par **l'agriculteur n°199 (1.77 ha)** et par l'agriculteur **n°188 (1.79 ha)**.
- La surface de l'exploitation n°199 est de **68 ha en 2010**. La zone 1AU impacte 1.77 ha de ses terres agricoles, soit **2.6%**. Sur ces 1.77 ha, 1 ha sont déclarées prairies permanentes et 0.75 ha correspondent à de la culture de blé tendre.
- La surface de l'exploitation n°188 est de **65 ha en 2017**. Les zones 1AU impactent 1.79 ha de ses terres agricoles, soit **2.75%**. Sur ces 1.79 ha, 0.87 ha sont des cultures industrielles et 0.89 ha de la prairie permanente.
- Les prairies permanentes impactées ne se trouvent pas à proximité immédiate des bâtiments agricoles et ne correspondent donc pas à des terrains « à enjeux » pour l'activité agricole.
- Aucun projet agricole n'est envisagé sur ces terrains. Aucune ferme ou bâtiment agricole ne se situe à proximité.





Source : Extrait de Géoportail : Registre parcellaire graphique de 2014

Les bâtiments agricoles de l'exploitant N°199 sont très éloignés des terrains impactés par les zones 1AU prévues au PLU :

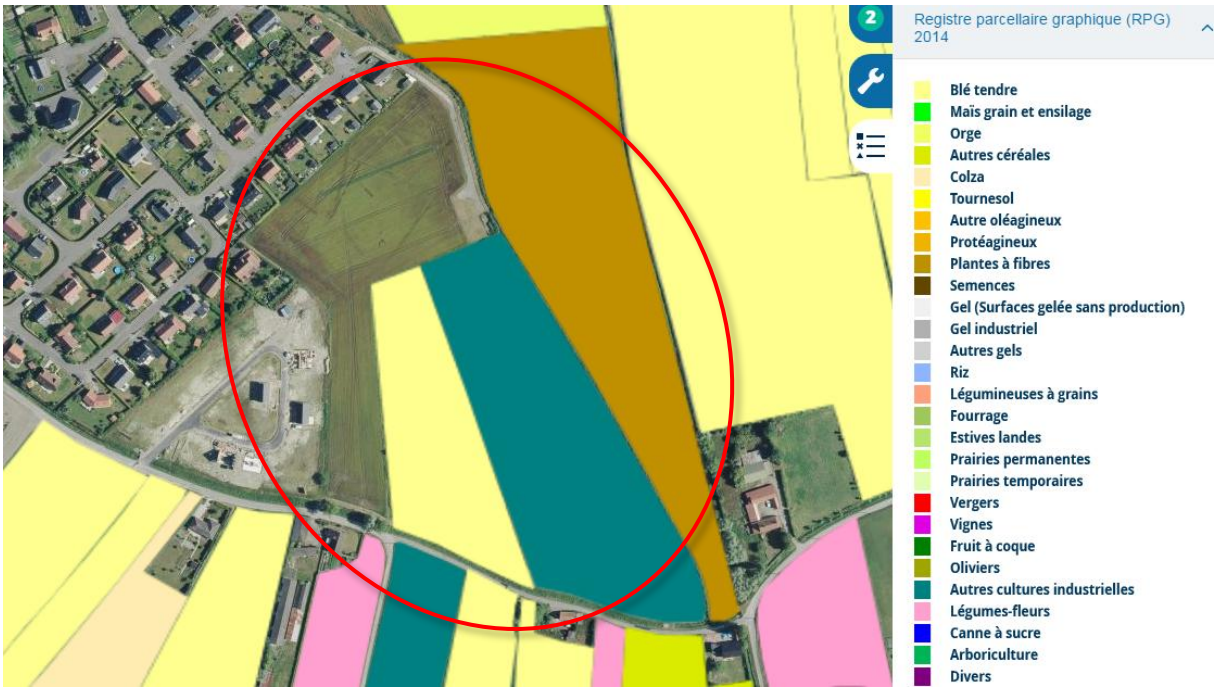


En rouge apparaissent les terres exploitées par l'agriculteur n°199.

Saint-Omer-Capelle :

- La zone 1AU de Saint-Omer-Capelle se situe sur des terres agricoles exploitées par **l'agriculteur n°205 (0.58 ha)** et par un autre exploitant non répertorié dans le cadre du diagnostic agricole (0.87 ha).
- La surface de l'exploitation n°205 est de **67.75 ha en 2017**. La zone 1AU impacte 0.58 ha de ses terres agricoles, soit **0.86%**.
- La deuxième partie de la zone 1AU impacte 0.87 ha d'un total de 52 ha exploités selon le RPG 2010, soit **1.7%.**
- Il s'agit de terres servant à la culture de blé tendre et autres cultures industrielles.
- Aucun projet agricole n'est envisagé sur ces terrains. Aucune ferme ou bâtiment agricole ne se situe à proximité.



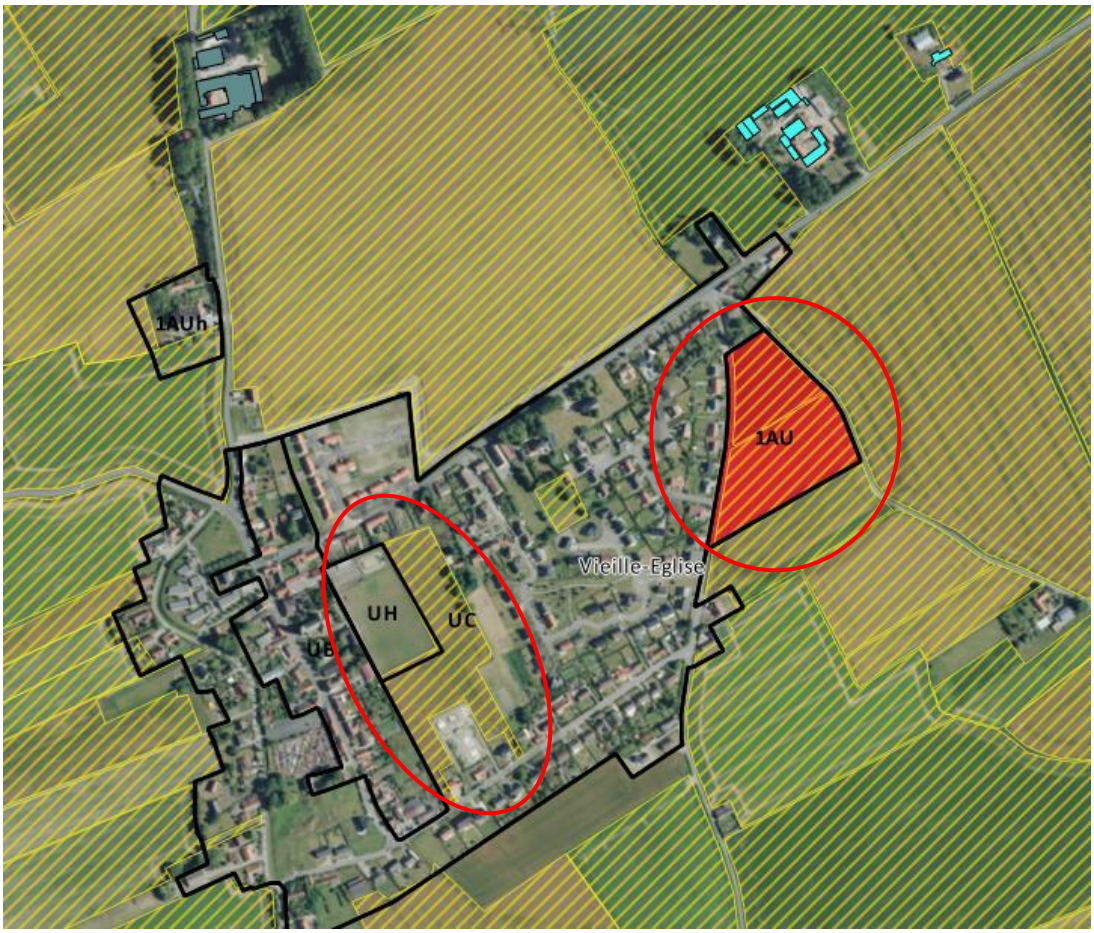


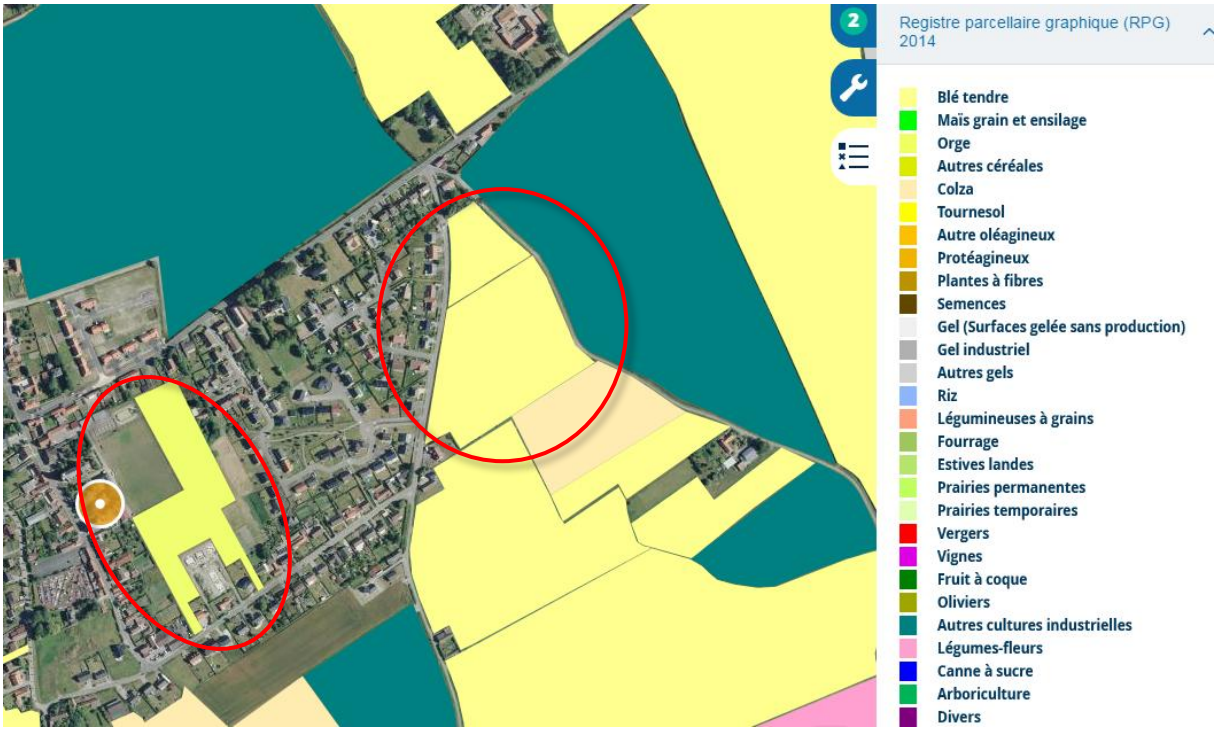
Source : Extrait de Géoportail : Registre parcellaire graphique de 2014

Le projet de PLUi impacte très peu l'activité agricole et ne mettra pas en péril la pérennité des exploitations touchées.

- **Vieille-Église :**

- La zone 1AU de Vieille-Église se situe sur des terres agricoles exploitées par **l'agriculteur n°199 (0.84 ha)** et par l'agriculteur **n°196 (1.49 ha)**.
- La surface de l'exploitation n°199 est de **68 ha en 2010**. La zone 1AU impacte 0.84 ha de ses terres agricoles, soit **1.24%**. Il s'agit de surfaces cultivées en blé tendre. Son siège d'exploitation est à Saint-Folquin. Ses bâtiments agricoles se trouvent donc éloignés des terrains concernés par la zone 1AU de Vieille-Église.
- La surface de l'exploitation n°196 est de **16.9 ha en 2017**. La zone 1AU impacte 1.49 ha de ses terres agricoles, soit **8.8%**. Il s'agit de surfaces cultivées en blé tendre. Cet exploitant a également une activité d'élevage et compte céder son activité prochainement. Dans le cadre de cette succession, l'exploitation redeviendrait classée ICPE. Ses bâtiments agricoles sont sur la commune de Saint-Folquin. Aucun projet de bâtiment ou de diversification n'est envisagé sur Vieille-Église. Ses terres à enjeux se trouvent à proximité de ses bâtiments, sur la commune de Saint-Folquin. Celles-ci ne seront pas impactées dans le cadre du PLUi.
- Vieille-Église comprend aussi un cœur d'îlot, repris en zone U, occupé par une activité agricole de culture d'orge.
- L'agriculteur concerné est le n°234, qui exploite **93 ha** en 2017. Le cœur d'îlot impacte **2 ha** de terres agricoles, soit **2.2%** de l'activité.
- Aucun projet agricole n'est envisagé sur ces terrains. Aucune ferme ou bâtiment agricole ne se situe à proximité.

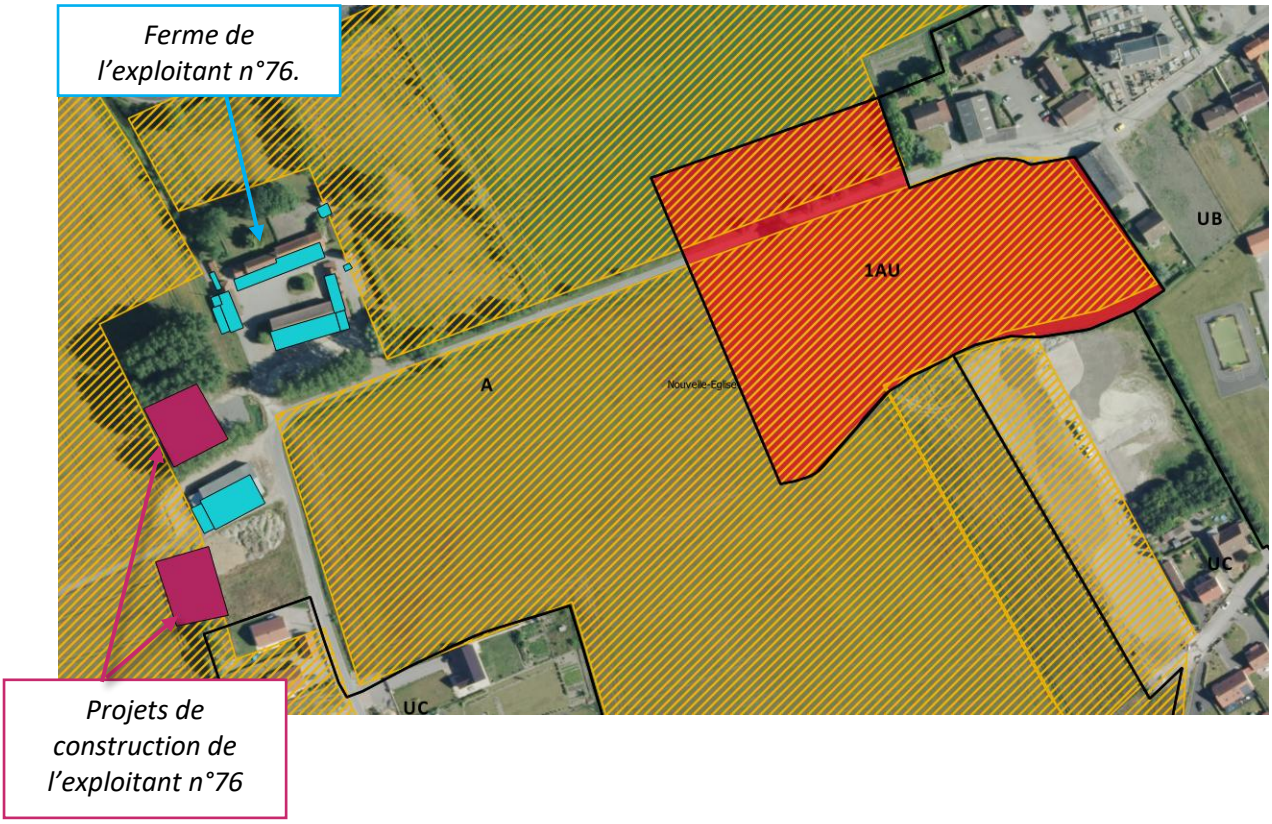


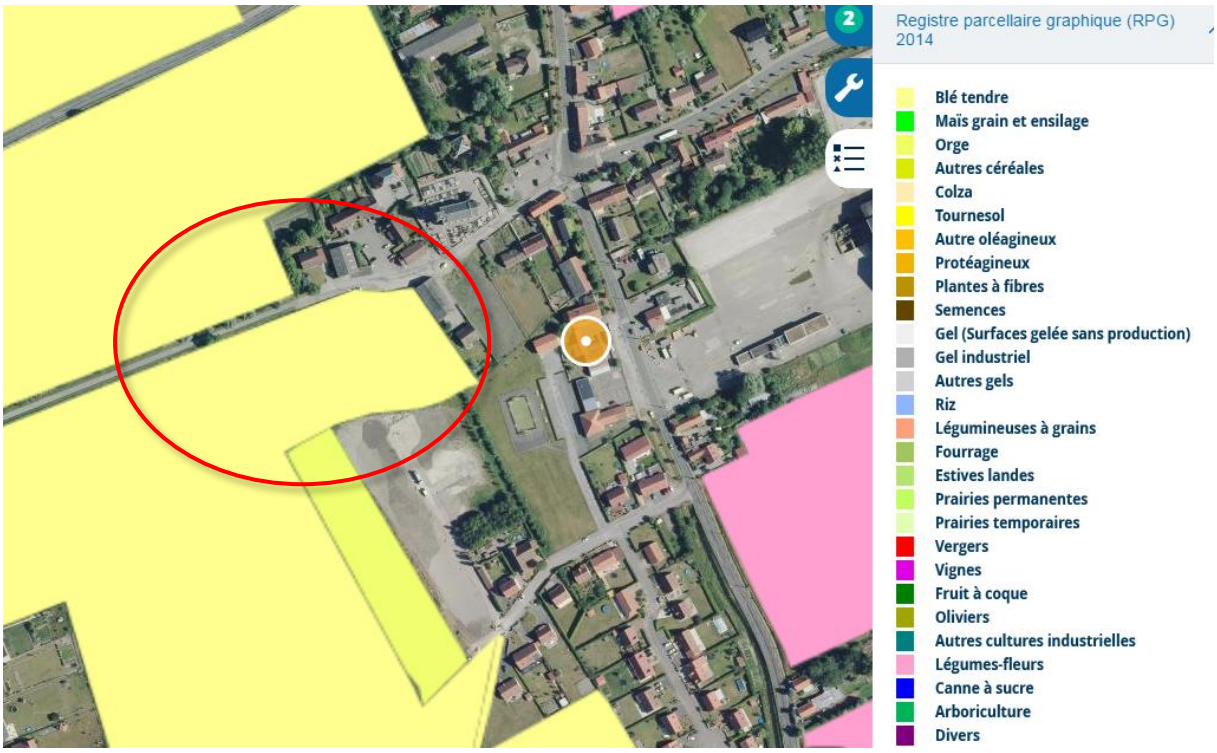


Source : Extrait de Géoportail : Registre parcellaire graphique de 2014

- **Nouvelle-Église :**

- La zone 1AU de Nouvelle-Église se situe sur des terres agricoles exploitées par **l'agriculteur n°76.**
- La surface de l'exploitation n°76 est de **118 ha en 2017**. La zone 1AU impacte 2 ha de ses terres agricoles, soit **1.69%**.
- Il s'agit de surfaces cultivées en blé tendre.
- Le siège d'exploitation de cet exploitant se trouve à proximité, mais les terres impactées ne sont pas attenantes à la ferme. L'exploitant envisage la construction de nouveaux bâtiments à proximité de ses bâtiments existants, et aucun projet n'est envisagé sur les parcelles reprises en zone 1AU.





Source : Extrait de Géoportail : Registre parcellaire graphique de 2014

Le projet de développement de l'habitat de Nouvelle-Église impacte très peu l'activité agricole et ne mettra pas en péril la pérennité de l'exploitation touchée sur cette commune.

Le projet de parc d'activité de la Porte d'Opale s'étend sur 30.6 ha, dont 28.2 ha de terres agricoles. 6 exploitants agricoles sont impactés : 4 exploitants non répertoriés dans le cadre du diagnostic agricole, et les exploitants n°76, 85, 197, 218 et 214.

N° d'exploitant	Surface de l'exploitation	Impact (ha)	Part de la SAU impactée
214	45,18	4,13	9,14
-	57,93	4,63	7,99
197	100	6,61	6,61
-	69,41	4,24	6,11
218	79,87	4,5	5,63
76	121,44	3,4	2,8

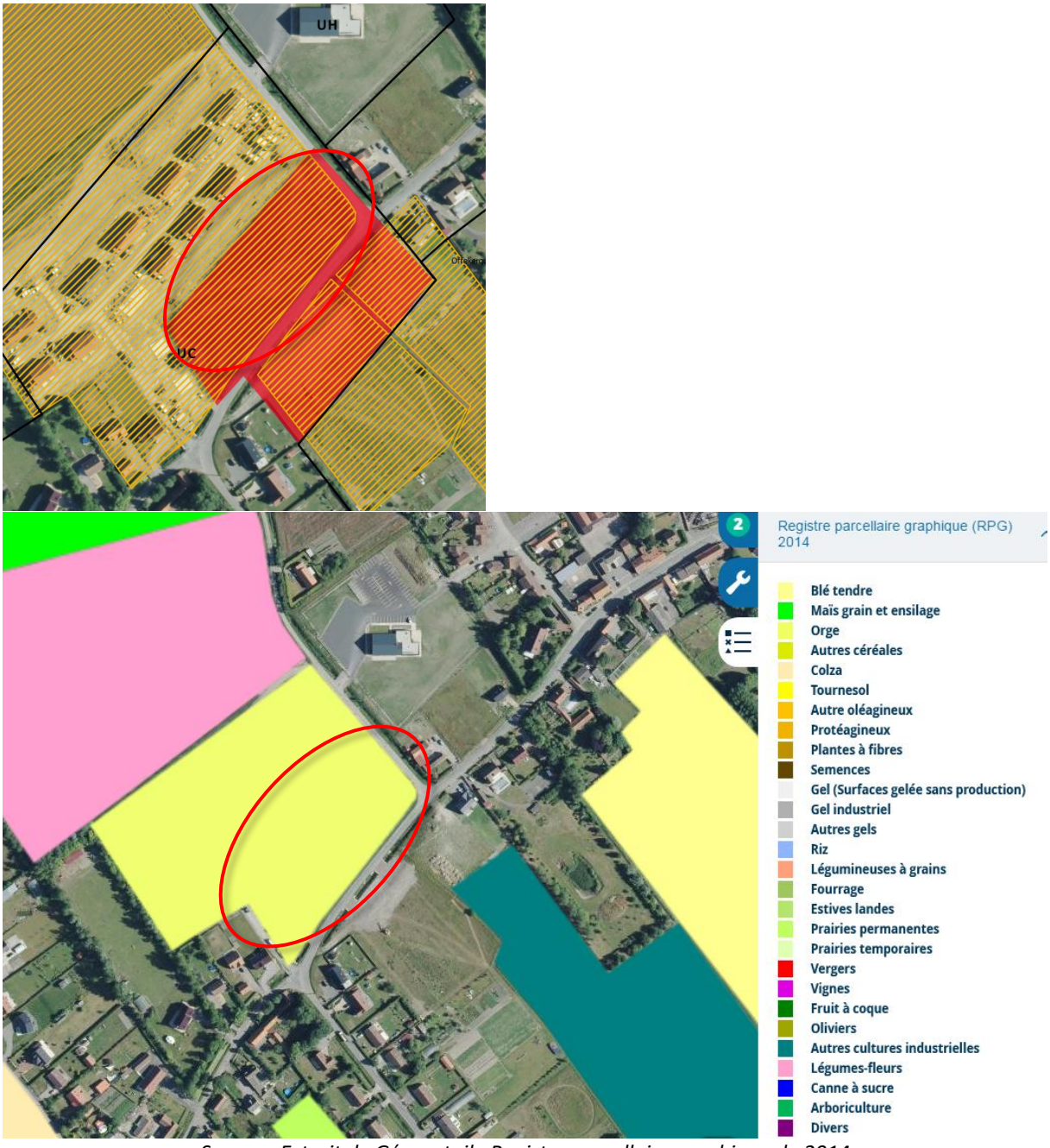
Les exploitants seront impactés à moins de 10% de la surface totale exploitée en 2017 (ou 2010 pour les agriculteurs non répertoriés dans le cadre du diagnostic). La répartition de l'impact de cette zone d'activités sur l'activité agricole permet donc de pérenniser chacune des activités agricoles présentes sur ce site.

Les surfaces impactées sont des cultures de blé tendre et 4.7ha de légumes-fleurs.

Une étude de compensation agricole est prévue.

- **Offekerque :**

- Le zonage d'Offekerque prévoit la reprise en zone U d'une dent creuse d'une surface de 0.67 ha, qui se situe sur des terres agricoles exploitées par l'agriculteur **n°97**.
- La surface de l'exploitation n°97 est de **260 ha en 2017**. Le projet impacterait 0.6 ha de ses terres, soit **0.23%.** Il s'agit de surfaces cultivées (orge). De plus, il s'agit de terres aujourd'hui enclavées par le nouveau lotissement et les futures constructions situées de l'autre côté de la rue.

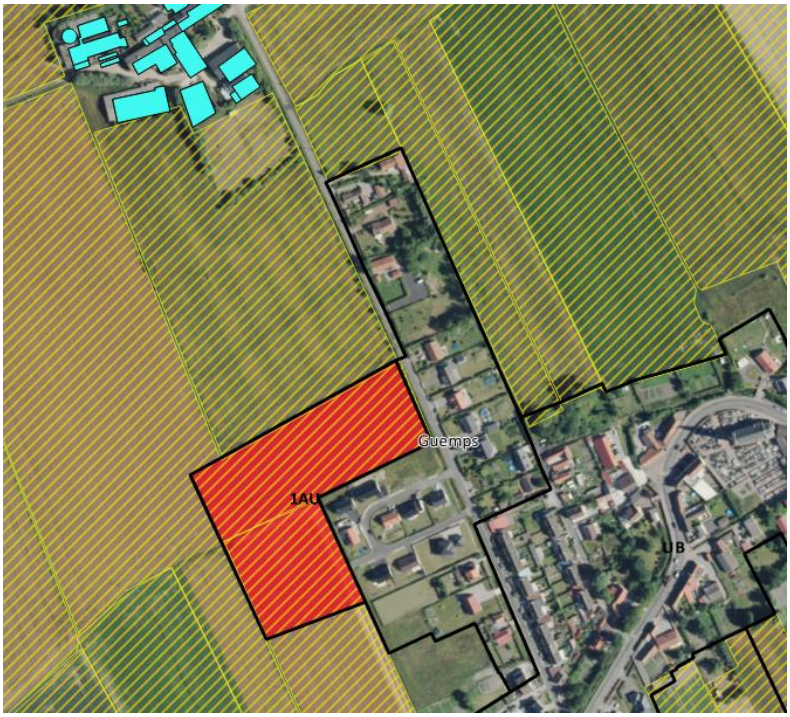


Source : Extrait de Géoportail : Registre parcellaire graphique de 2014

Le projet de PLUi n'aura aucun impact sur l'activité agricole à Offekerque. Les dents creuses ou surfaces reprises à d'autres endroits de la commune sont concernées par des certificats d'urbanisme en cours de validité ou des permis de construire. Ainsi, le projet de PLUi n'impactera pas davantage l'activité agricole.

- **Guemps :**

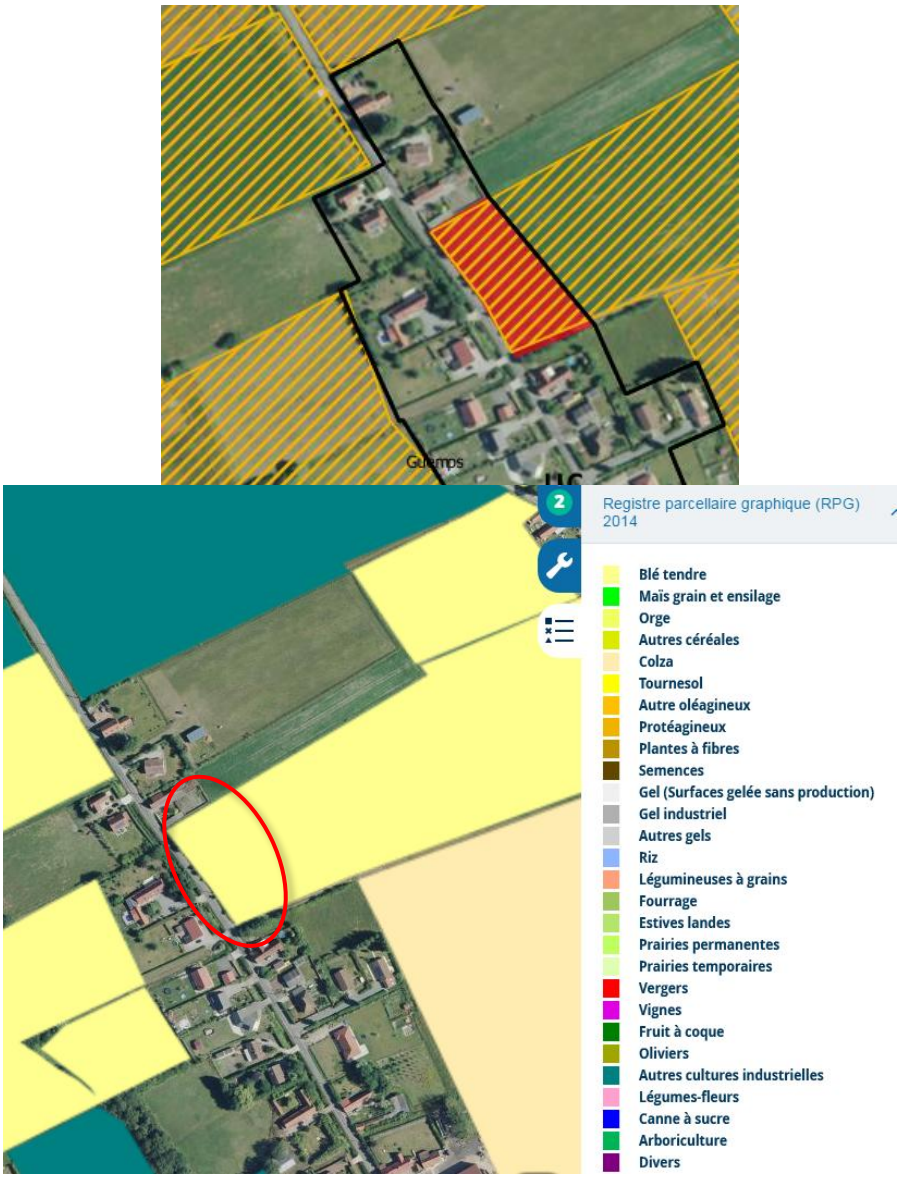
- La zone 1AU de Guemps se situe sur des terres agricoles exploitées par **l'agriculteur n°34 et par l'agriculteur n°1000.**
- La surface de l'exploitation n°34 est de **119 ha en 2017**. La zone 1AU impacte 0.96 ha de ses terres agricoles, soit **0.81%**.
- La surface de l'exploitation n°1000 est de 84 **ha**. La zone 1AU impacte 0.66 ha de ses terres agricoles, soit **0.78%**.
- Il s'agit de surfaces dédiées à de la culture industrielle et à la culture de blé tendre.





Source : Extrait de Géoportail : Registre parcellaire graphique de 2014

Le zonage de Guemps reprend également une dent creuse de 85m de large et de 0.38 ha, qui impacte des terres exploitées par l'agriculteur n°39. L'impact d'une urbanisation sur ces terres représente 0.2% (la surface totale exploitée est de 185.93 ha). Il s'agit de cultures de blé tendre.

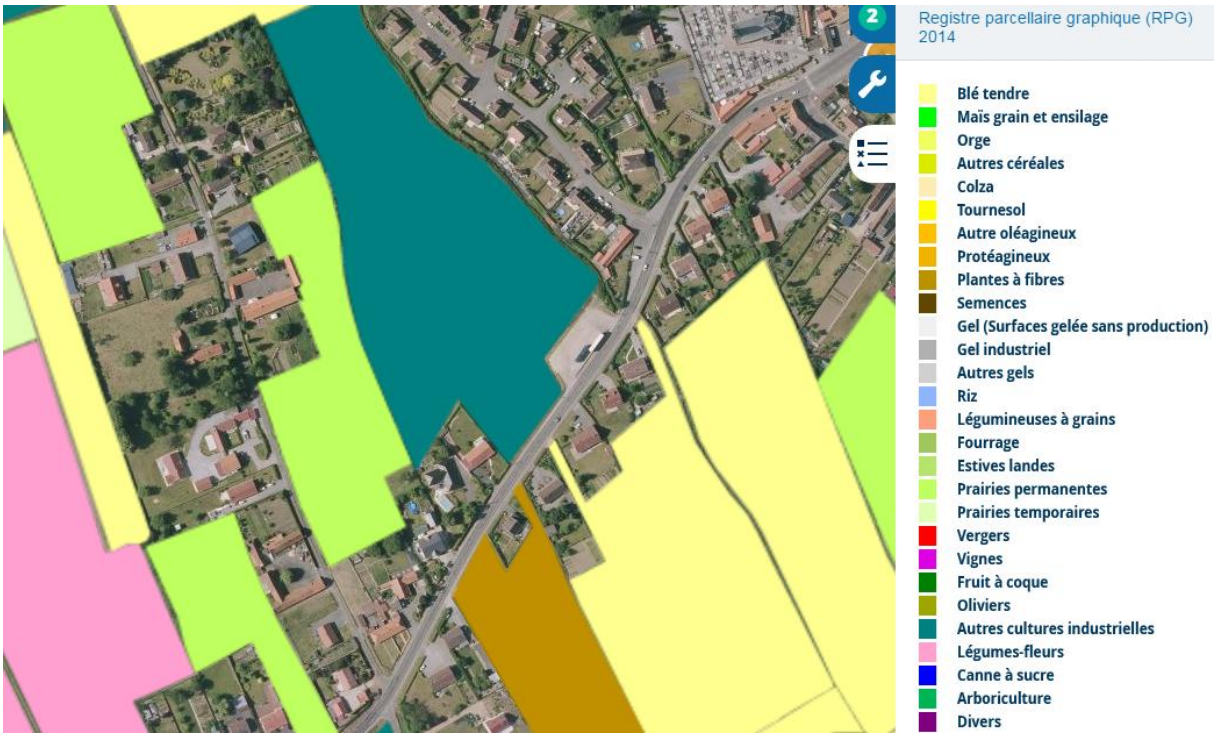


Source : Extrait de Géoportail : Registre parcellaire graphique de 2014

- **Nortkerque :**

- La zone 1AU et la zone 2AU de Nortkerque se situent sur des terres agricoles exploitées par **l'agriculteur n°48** et par un exploitant non répertorié dans le cadre du diagnostic agricole.
- La surface de l'exploitation n°48 est de **110.4 ha en 2010**. 0.9 ha de zone 2AU impactent cet exploitant, ce qui correspond à **0.8%** de sa surface agricole totale. Il s'agit de prairies permanentes. Cet exploitant ne projette aucune construction sur ces terres. Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité.
- Le reste de la zone 2AU et la zone 1AU impactent 1.64 ha de terres agricoles, sur une superficie totale de 162.37 ha exploitée. L'impact s'élève donc à **1%.** Il s'agit de cultures industrielles.



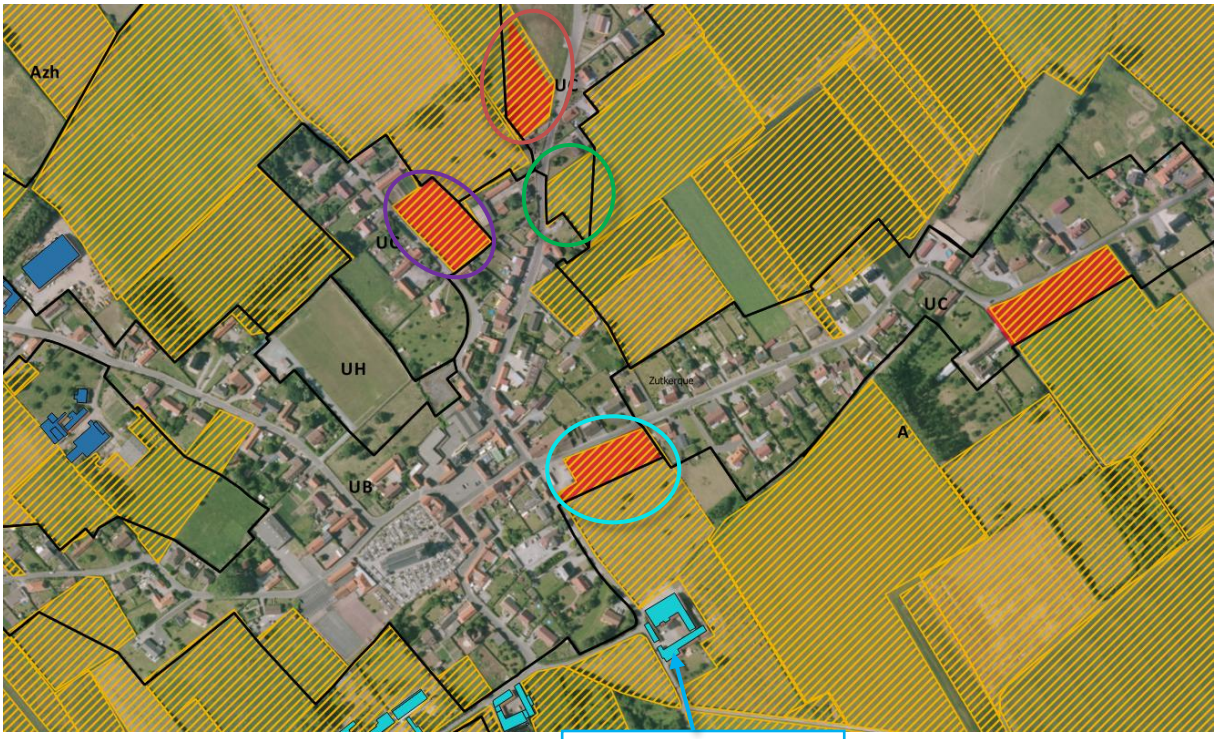


Source : Extrait de Géoportail : Registre parcellaire graphique de 2014

Le projet de PLUi n'impactera que très peu l'activité agricole sur Nortkerque. De plus, les prairies permanentes impactées par la zone 2AU seront préservées à court ou moyen terme. En effet, la zone 1AU devra être ouverte en premier et une procédure d'évolution du PLUi sera nécessaire pour l'ouvrir à l'urbanisation.

- **Zutkerque :**

- Le zonage de Zutkerque prévoit la reprise en zone U de plusieurs dents creuses de largeurs supérieure à 50m. Elles impactent les exploitations agricoles n°245, n°246, n°136, n°259 et un exploitant non répertorié dans le cadre du diagnostic agricole.
- L'agriculteur n°136 exploite **95 ha** en 2017. 0.3 ha seraient repris en zone U, soit **0.32%** de sa surface utile.
- L'agriculteur n°245 exploite **58 ha** au total en 2017 et serait impacté par le projet de développement urbain à hauteur de **1.13%** (une dent creuse de 0.3 ha et une de 0.36 ha). Il s'agit de prairies permanentes. L'exploitant n'a signalé aucun projet de construction ou de diversification sur ces terrains.
- L'agriculteur n°246 exploite **54.48 ha** en 2017. 0.23 ha seraient repris en zone U, soit **0.42%** de sa surface utile.
- L'agriculteur n°259 exploite **100 ha** en 2017 et serait impacté par 0.37 ha de dent creuse repris en zone U, soit **0.37%** de sa surface exploitée. Il s'agit de culture de blé tendre.
- L'agriculteur non répertorié exploite une surface de **102 ha** en 2010. Ses terres reprises en zone U représentent 0.9 ha, soit **0.88%** de sa surface utile.



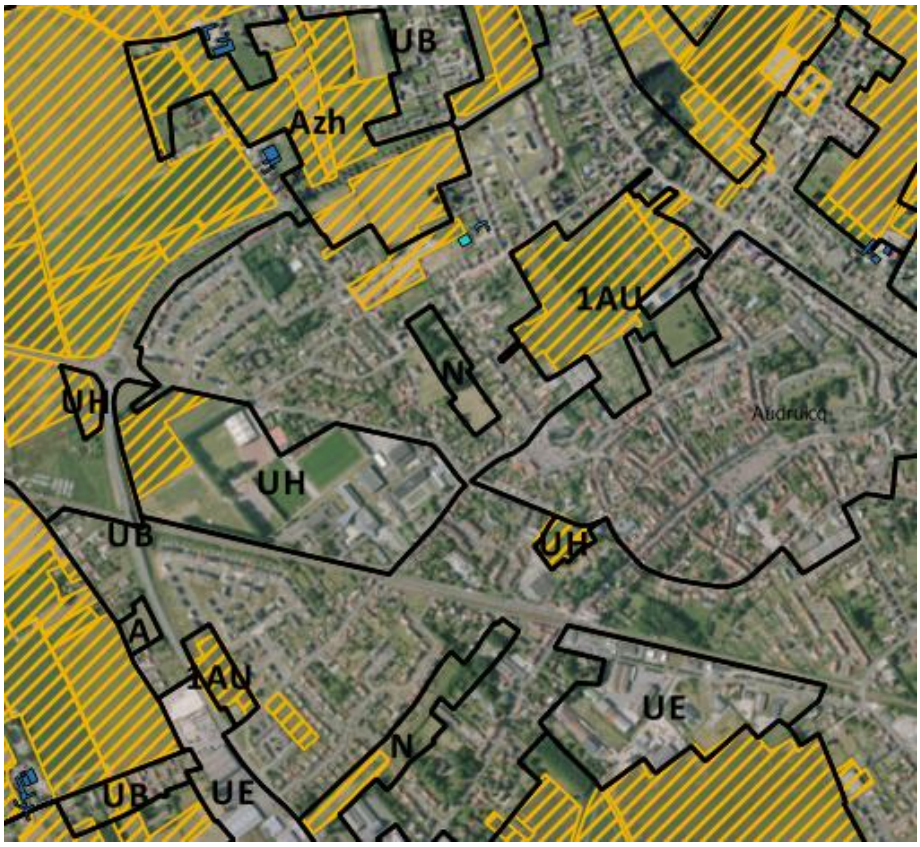
Ferme de l'exploitant n°245.

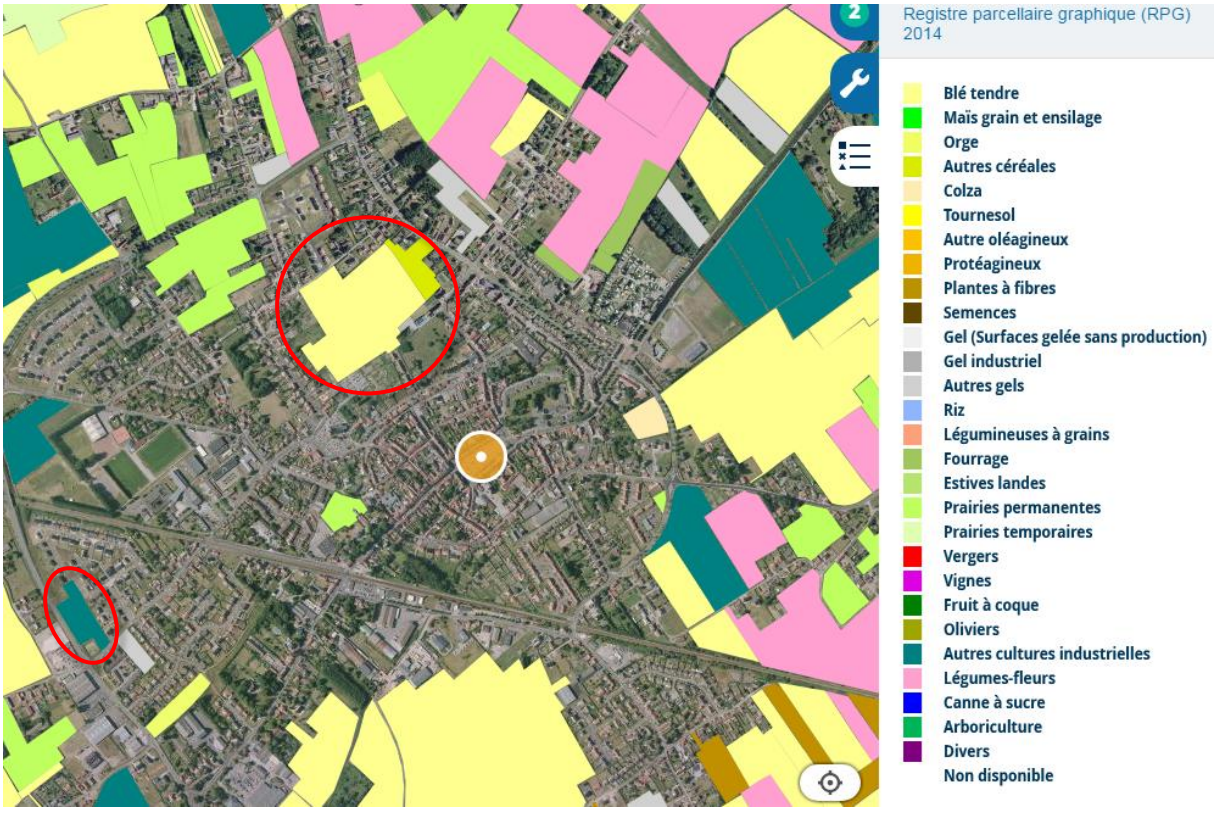


Source : Extrait de Géoportail : Registre parcellaire graphique de 2014

Audruicq :

- La zone 1AU d'Audruicq qui fait l'objet d'un projet de ZAC, impacte deux exploitants agricoles différents : l'exploitant n°5 et un exploitant non répertorié dans le cadre du diagnostic agricole.
- L'exploitant n°5 a une surface agricole de 174.2 ha au total et est concerné par la reprise de 0.83 ha de ses terres en zone 1AU. L'impact de l'urbanisation future sur son exploitation s'élève à **0.48%.** Il s'agit de terres cultivées.
- 5.9ha de zone 1AU couvrent les terres agricoles de l'exploitant non répertorié dans le cadre du diagnostic agricole, dont la surface exploitée totale s'élèverait à 51.2 ha. L'impact sur son exploitation (connue en 2010) s'élèverait à **11%**. Il s'agit de culture de blé tendre.
- La deuxième zone 1AU d'Audruicq impacte un autre exploitant non répertorié dans le cadre du diagnostic agricole. Cet exploitant exerce son activité sur 65 ha en 2010. L'impact sur ses terres s'élèverait donc à **1.35%** (0.88 ha ouverts à l'urbanisation).





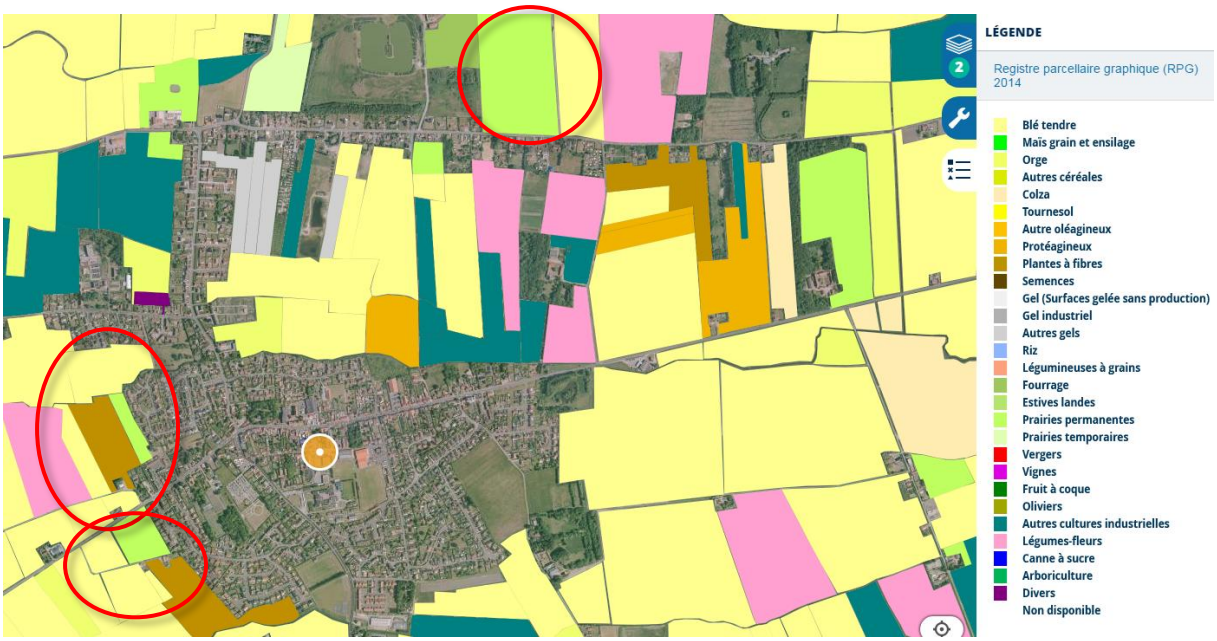
Source : Extrait de Géoportail : Registre parcellaire graphique de 2014

L'impact du projet sur l'activité agricole est relativement faible. Sur le cœur d'îlot, il est à relativiser car le projet existe depuis longue date et l'urbanisation sur ces terres sera progressive.

- **Oye-Plage :**

- La zone 1AUpm, la zone 1AUecb et la zone 2AUt impactent 5 exploitants agricoles différents.
- Un exploitant agricole est impacté à hauteur de 8.47 ha (dont 2.27 ha en 1AUebc), sur 47.17 ha de surface exploitée en 2010. **17.95%** de ses terres seront impactées par une potentielle ouverture à l'urbanisation.
- Un autre exploitant agricole est impacté à hauteur de 4 ha, sur 55.58 ha de surface totale exploitée en 2010. Ainsi, **7%** de son activité sera potentiellement impactée par l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de ce PLUi.
- 11.7 ha impacteront un troisième exploitant, dont 10.6 ha pour la zone 2AUt (qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une procédure de modification du PLU). Cet exploitant a une surface totale exploitée de 118.89 ha en 2010. L'impact du projet sera donc de **9.8%.**
- 5.7 ha de terres reprises en 1AU correspondent à des surfaces cultivées par un exploitant agricole dont la surface totale exploitée s'élève à 73.83 ha. L'impact du PLUi sur son exploitation sera donc de **7.72%.**
- Un exploitant est impacté à hauteur de 1.3 ha sur la zone 1AUecb, sur un total exploité en 2010 de 80.9 ha. L'impact est donc de **1.6%**.





Source : Extrait de Géoportail : Registre parcellaire graphique de 2014

Le nord de la zone 1AUpm n'est aujourd'hui plus exploité. Elle est en cours d'aménagement :



Photographie Aérienne GoogleMaps

2. *Impact du PLUi sur les projets d'extension ou de construction des exploitants*

L'ensemble des projets de constructions signalés par les exploitants agricoles dans le cadre du diagnostic agricole du PLUi ont été repris en zone Agricole, au sein de laquelle le règlement les autorise.

Légende

- Projet de construction ou extension des exploitants agricoles
- Bâtiment agricole recensé lors du diagnostic agricole de 2017
- Bâtiments agricoles connus ou recensés par le RPG 2010

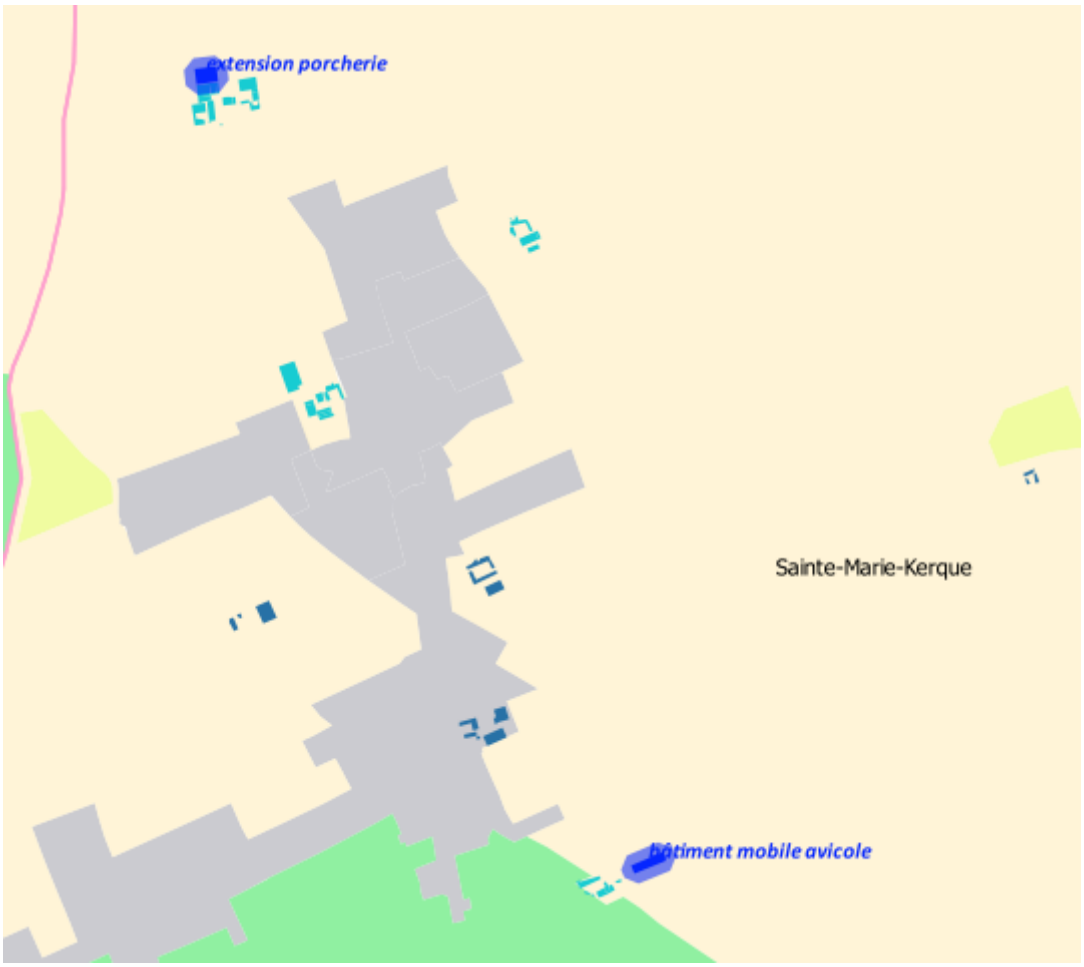
ZONAGES

- Zones d'extension urbaine
- Zones agricoles
- Secteur Ac, Azh, Aczh de la zone Agricole, au sein desquelles la constructibilité est plus limitée.
- Zones naturelles
- Zones urbaines
- Zones UT (camping ou tourisme)

Polincove :



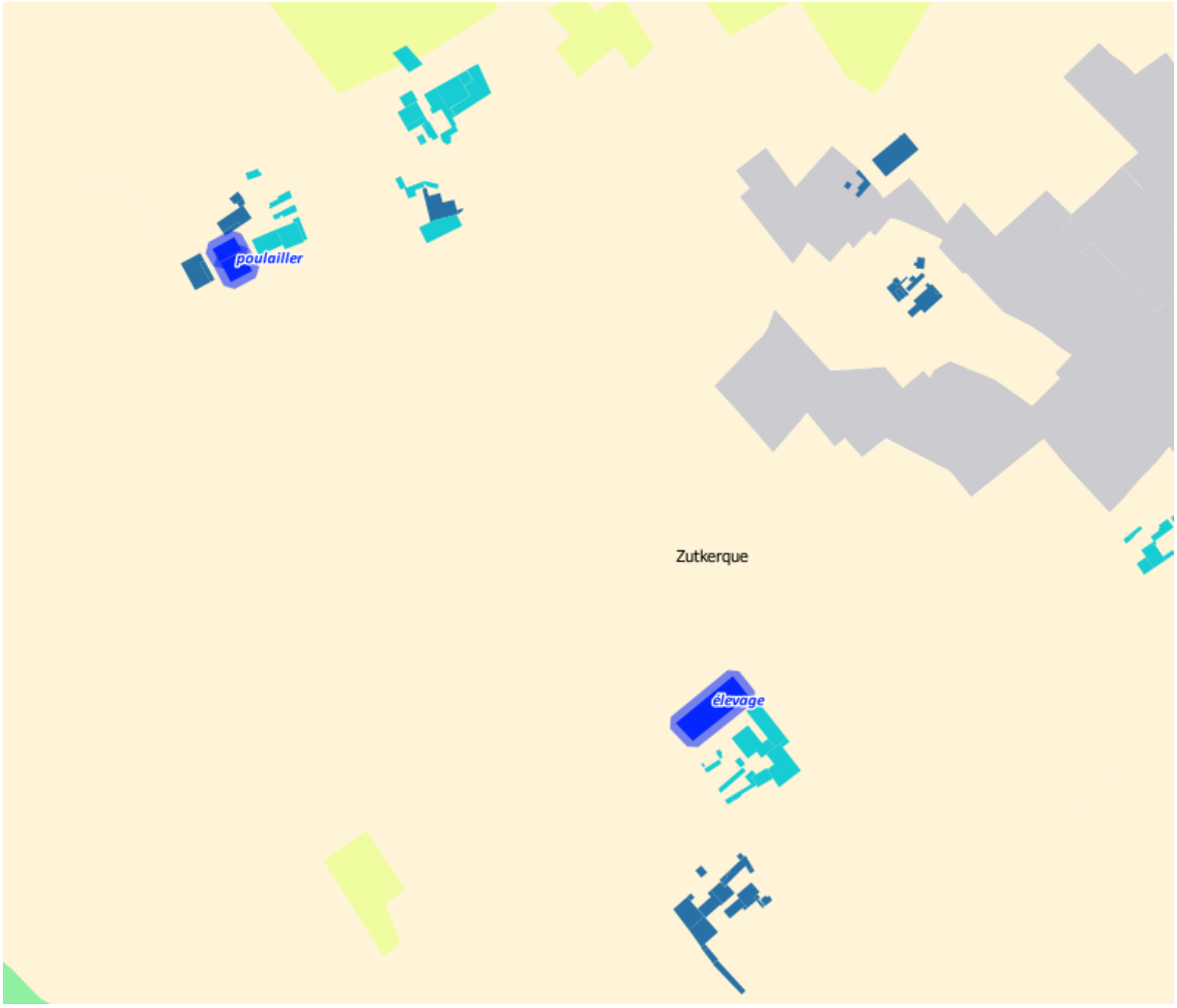
Sainte-Marie-Kerque :



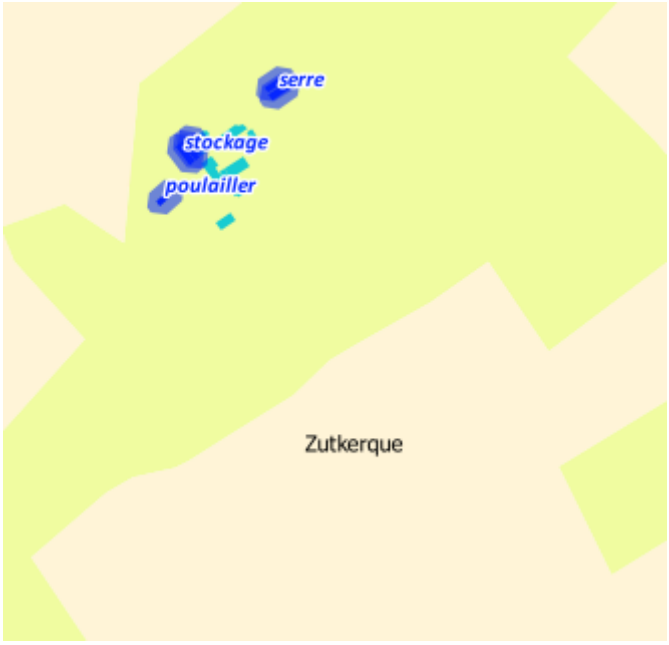
Ruminghem :


bâtiment
Ruminghem
stockage pommes de terre
stockage pommes de terre, maïs

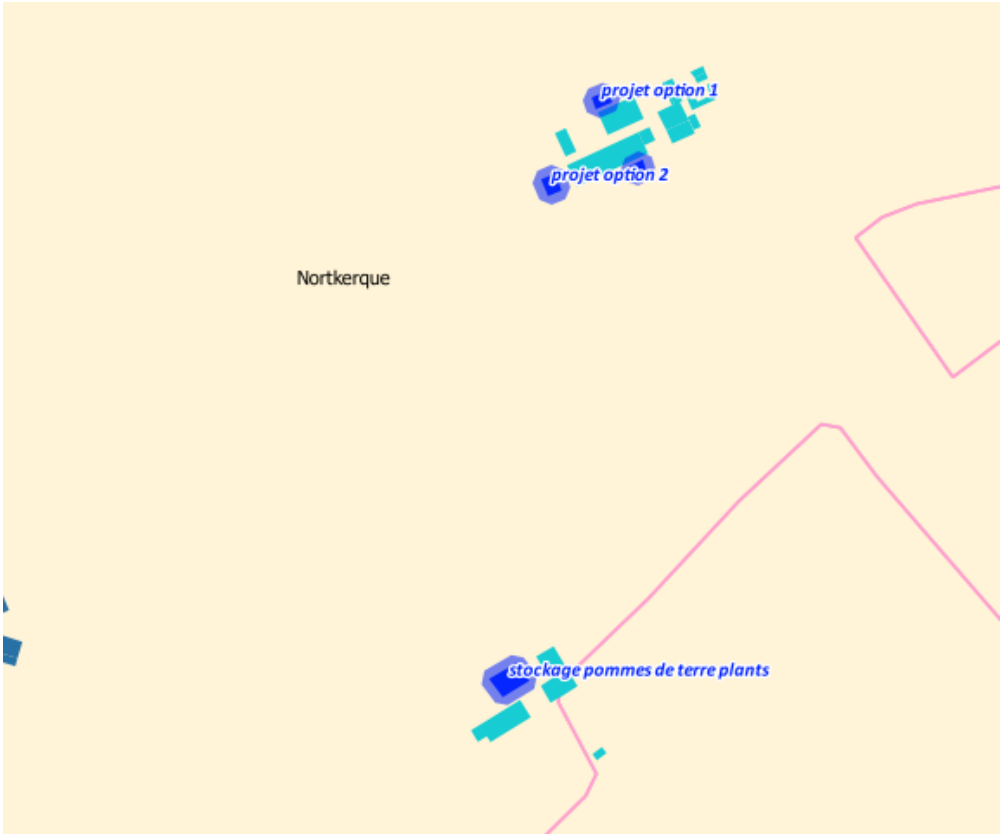
Zutkerque sud :



Zutkerque nord :



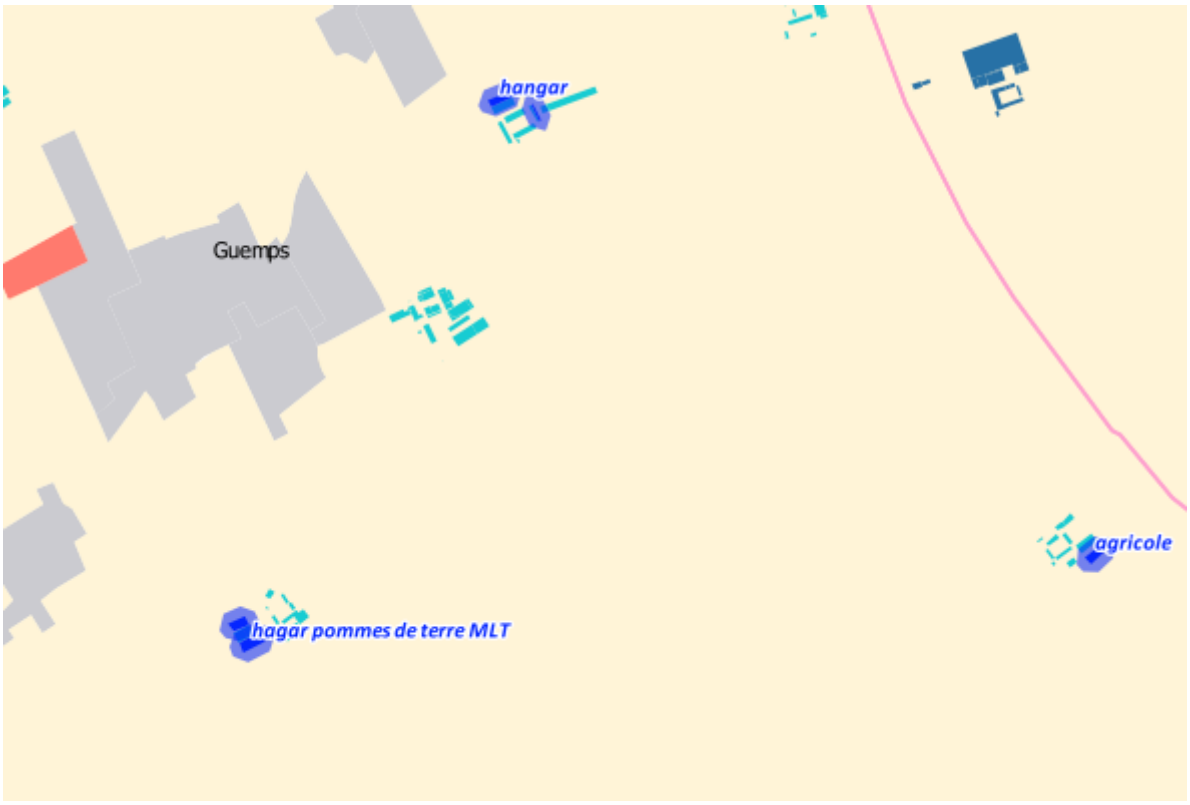
Nortkerque sud :



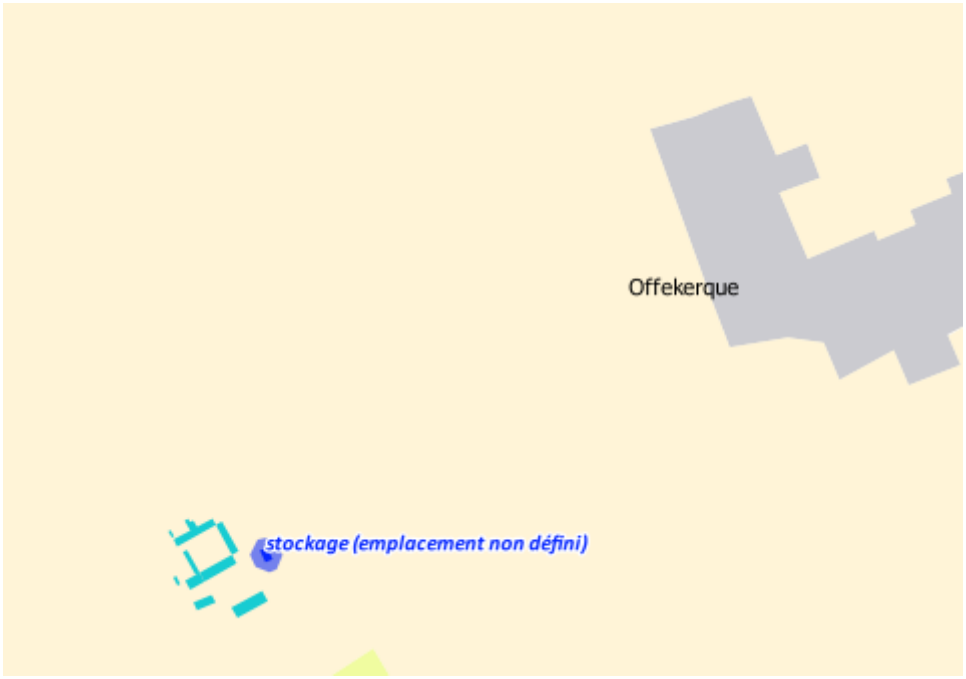
Nortkerque nord :



Guemps :



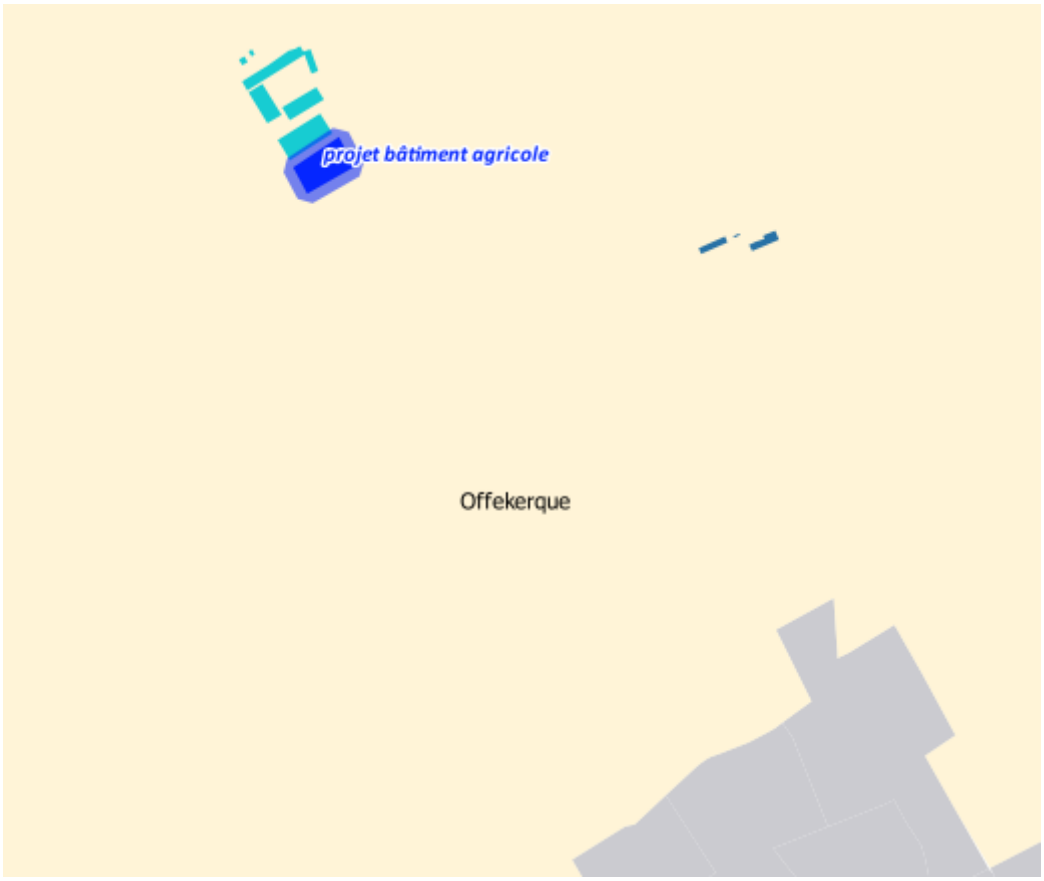
Offekerque centre :



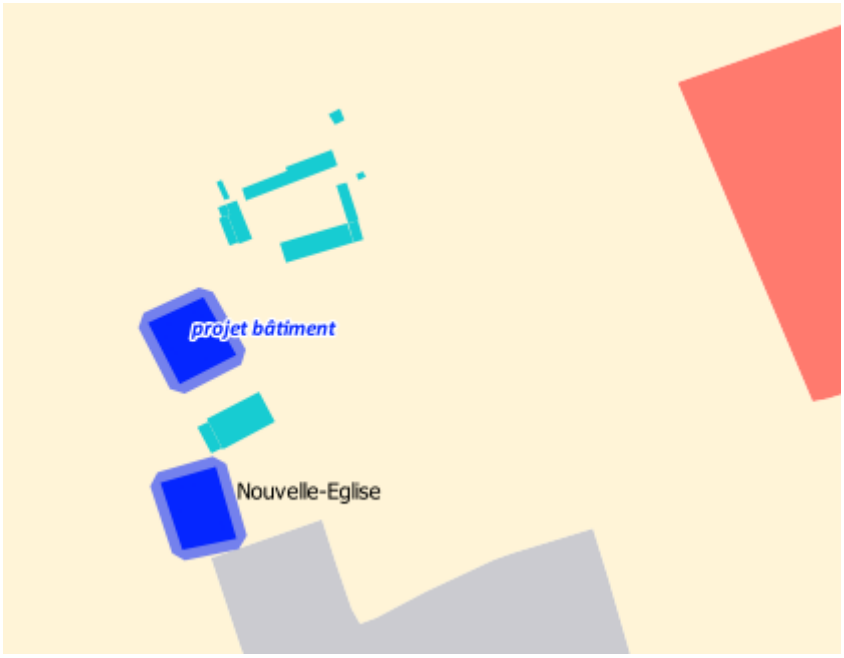
Offekerque sud :



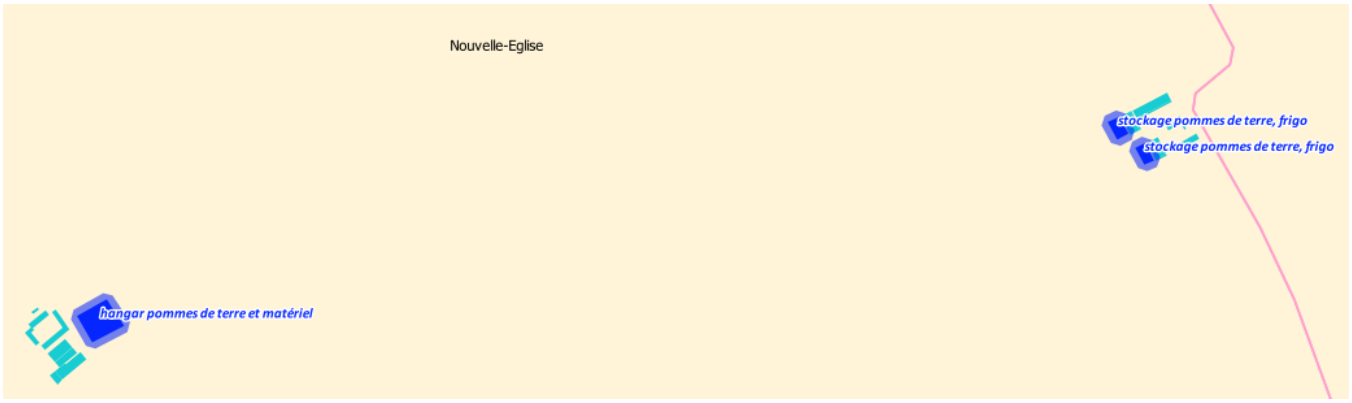
Offekerque nord :



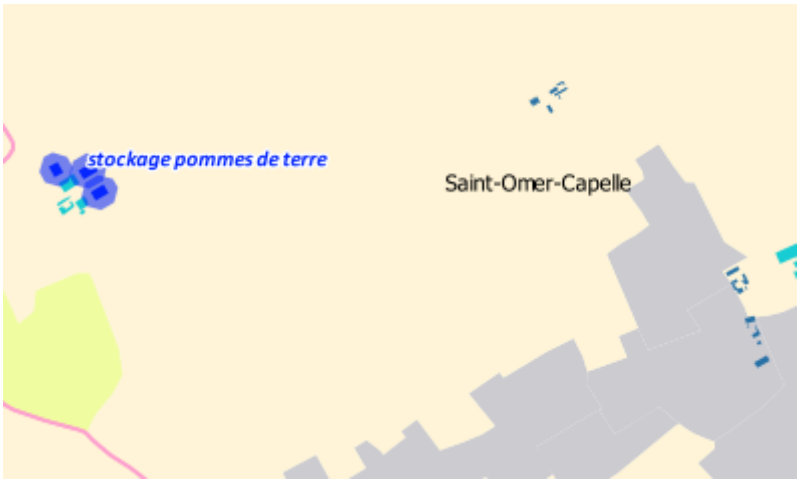
Nouvelle-Église centre :



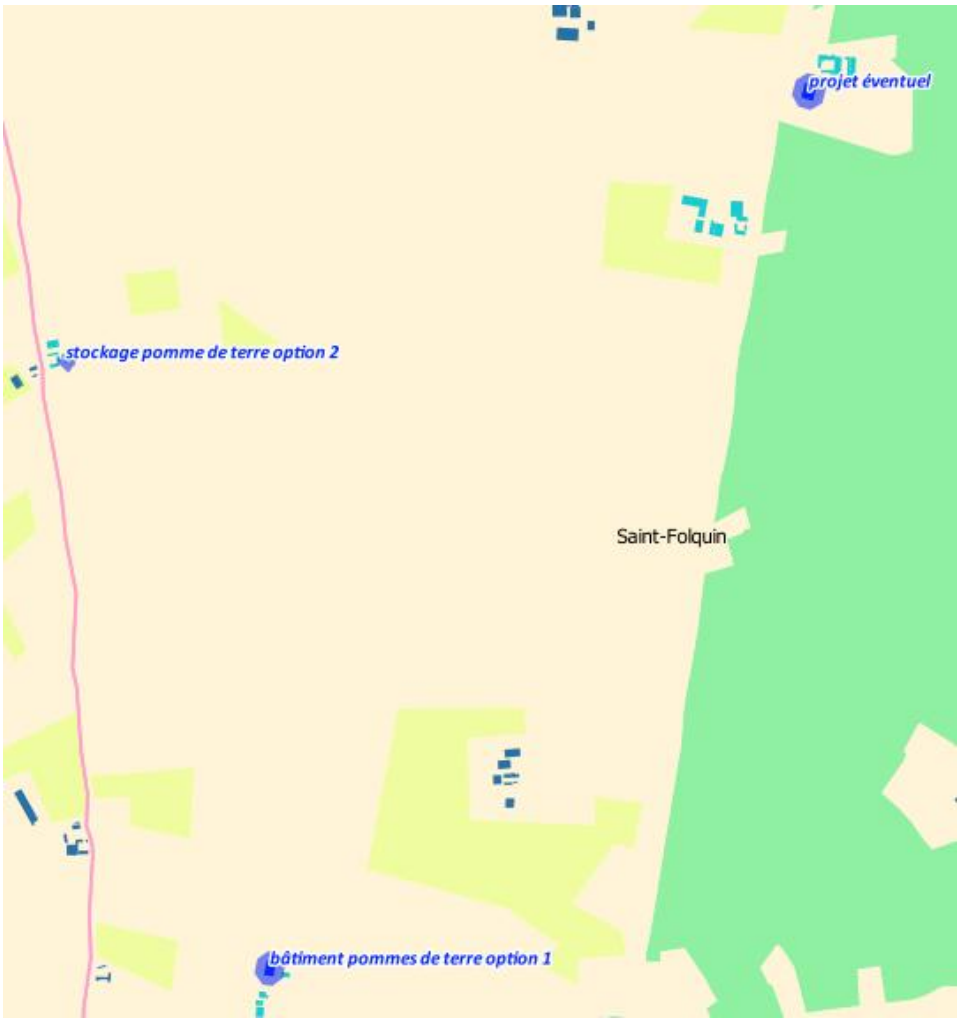
Nouvelle-Église nord :



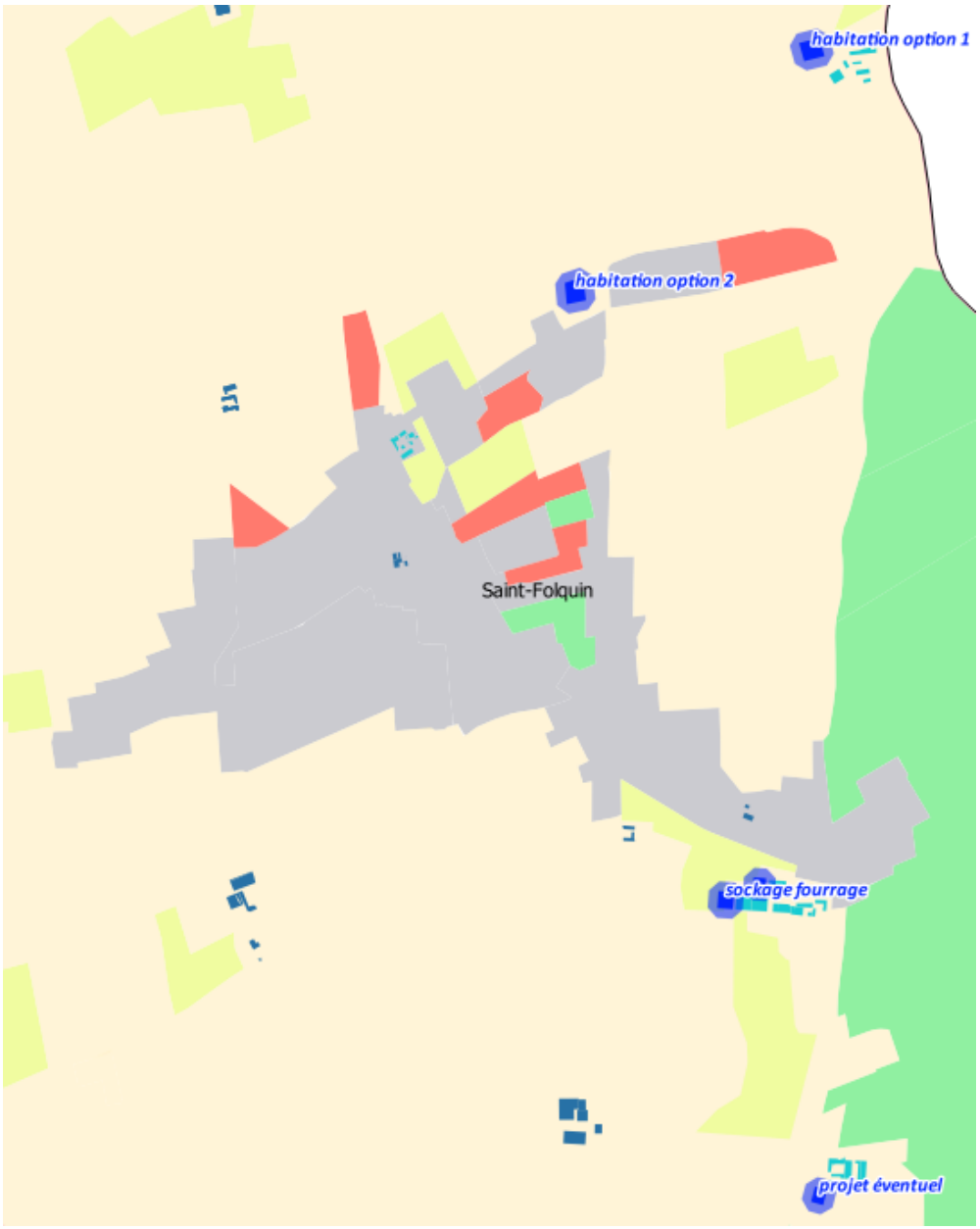
Saint-Omer-Capelle :



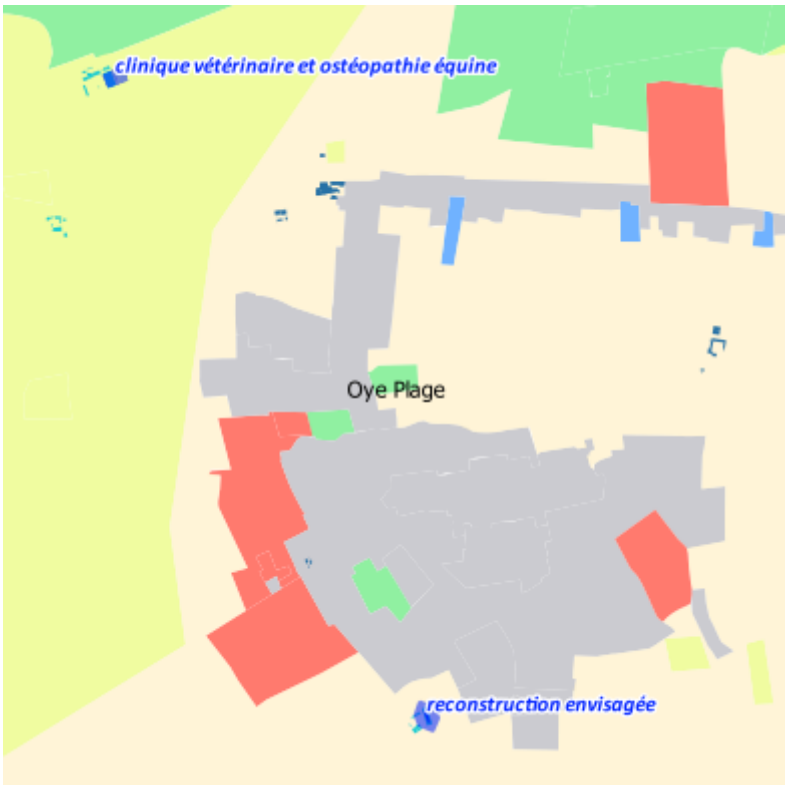
Saint-Folquin sud :


projet éventuel
stockage pomme de terre option 2
Saint-Folquin
bâtiment pommes de terre option 1

Saint-Folquin centre :



Oye-Plage :



Audruicq :



Si d'autres projets venaient à émerger, ou si des projets n'auraient pas été signalés dans le cadre du diagnostic agricole, les sièges d'exploitation recensés en 2010 et en 2017 ont été repris en zones agricoles. Les fermes concernées par la présence de zones humides du SAGE ou d'enjeux environnementaux ont été pris en considération pour concilier le développement potentiel de l'activité avec la préservation des milieux humides. Des sondages ont été réalisés, permettant de confirmer ou d'infirmer le caractère humide de ces milieux. En cas de doute, ou en cas de zone humide avérée, un sous-secteur de la zone Agricole a été intégré, au sein duquel les constructions ou installations sont autorisées sous conditions :

1) Pour les exploitations agricoles, les nouveaux bâtiments, extensions et annexes liés à l'activité agricole sont autorisés ***sous réserve de ne pas dépasser 2000m²*** *d'emprise au sol, à compter de la date d'approbation du PLUi. Ils devront être situés à une distance maximale de 50 mètres des constructions et installations existantes comptabilisée à partir de la façade arrière du bâtiment ou de l'arrière de l'installation.*

Pour ces bâtiments, les affouillements préalables à leur réalisation sont autorisés.

2) Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLUi, sur la même unité foncière sont autorisées sans que les constructions d'une même unité foncière implantées en totalité en zone A ne dépassent un total de 225m² d'emprise au sol . Sous cette réserve sont admises :

- *Les annexes dans la limite de 40m² supplémentaire d' emprise au sol sur l'unité foncière.*
- *Les extensions dans la limite de 40m² supplémentaire d'emprise au sol sur l'unité foncière.*[c]

3) Les travaux de réfection et d'adaptation sont également autorisés.

4) Toute autre construction, installation ou aménagement ne peut être autorisée qu'après réalisation d'une étude de détermination de zones humides démontrant que la zone humide n'est pas caractérisée, selon les seuils définis par le code de l'Environnement.

5) Les mares.

6) La reconstruction après sinistre.

7) Les caves, à condition qu'elles soient cuvelées.

[c] Modifié suite à la procédure de modification n°7 du PLUi

PARTIE VIII: ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération du conseil communautaire sur l'opportunité de réviser ce plan.

La mise en place de ce dispositif de suivi permettra de conduire le bilan du PLUi de la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq tout au long de sa mise en œuvre, et si nécessaire, de la faire évoluer.

L'état zéro à prendre en compte, afin de pourvoir faire le bilan du document, est la reprise des éléments du diagnostic (tome 1), et notamment les statistiques INSEE de 2012.

DÉMOGRAPHIE			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	Sources de données
Croissance démographique	Atteindre une croissance de 1,8 %,	Évolution du nombre d'habitants par rapport à l'objectif défini au PADD.	Statistiques INSEE
Age de la population	Dynamiser le territoire, rééquilibrer la pyramide des âges, ralentir le rythme de vieillissement de la population.	Analyse de la pyramide des âges.	Statistiques INSEE
Ménages	Enrayer le phénomène de desserrement des ménages.	Analyse de l'évolution de la taille moyenne des ménages par rapport aux prévisions du PLU. Évolution des ménages d'une personne. Comparaison avec le taux de desserrement prévu et l'application des bonus/malus.	Statistiques INSEE

HABITAT			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Nombre de logements	Produire suffisamment de logements pour atteindre l'objectif démographique, et répondre aux objectifs du SCOT.	Évolution du parc de logement. Comparaison avec les objectifs définis au SCOT (727 logements pour les communes rurales, 364 pour Audruicq et Oye-Plage). Comparaison croissance démographique et évolution du parc de logements.	Statistiques INSEE
Vacance des logements	Évolution du taux de logements vacants	Part des logements vacants dans le parc de logements total	Source communale/intercommunale Statistique INSEE
Renouvellement urbain	Travail sur la réhabilitation et la reconversion de logements, le changement de destination ou la division de logements.	Nombre de logements produits grâce à ces opérations.	Source Intercommunale Permis de construire

ÉCONOMIE			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Économie de proximité	Pérenniser le tissu économique de proximité	Nombre de services offerts à la population. Évolution des commerces par rapport à ceux présentés dans le diagnostic.	Source intercommunale Chambre de Commerce et d'Industrie
Agriculture	Permettre le maintien des exploitations présentes.	Analyse de l'évolution de l'activité agricole. Analyse des projets réalisés.	Source intercommunale Chambre d'Agriculture
Zones d'activité	Pérenniser les zones d'activités existantes Création de nouvelles zones d'activités : - Parc d'Activités Communautaire à Nouvelle-Église, - ZACOM à Audruicq et Oye-Plage, - Extension de la zone d'activités à Saint-Folquin.	- Taux de remplissage des zones en projet, - Activités encore existantes sur le territoire, - Nombre d'emplois créé depuis l'approbation du PLUi.	Source communale Chambre de commerce et d'industrie

CONSOMMATION D'ESPACE ET DENSITÉ			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Zones à urbaniser	Investir les zones de développement prévues.	Remplissage des zones Consommation en hectare des zones à urbaniser.	Source intercommunale
Espaces libres ou mutables en zone U	Privilégier l'urbanisation des espaces libres, le renouvellement urbain, améliorer l'existant	Consommation d'espace en zone U. Nombre de logements produits sur ces secteurs. Surface dédiée au renouvellement urbain.	Source intercommunale
Densité	Respecter une densité minimale (cf. .OAP),	Nombre de logements sur la surface totale consommée.	Source intercommunale

ÉQUIPEMENTS			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Ensemble des équipements	Assurer la pérennité des équipements existants. Créer de nouveaux équipements en cas de besoin.	Nombre d'équipements. Autres équipements créés. Fermeture/ouverture de classes, évolution des effectifs scolaires.	Source intercommunale Académie
Réseaux : électricité, eau potable, assainissement, défense incendie, voirie, numérique	Adapter les réseaux au développement de l'urbanisation Limiter la pression sur les réseaux existants Déploiement du numérique	Travaux réalisés, Connectivité des réseaux, Population desservie, Nombre de logements équipés d'un système de récupération de pluie, Poteaux non conformes, Problèmes divers	Gestionnaire des réseaux (SDIS…) Source intercommunale

		(Pression, voirie inadaptée…), Zone d'ombre (Numérique), Consommation d'eau à l'échelle de la commune/de l'intercommunalité.	
Déchets	Diminuer le nombre de déchets, améliorer la collecte et traitement sélectif des déchets ménagers et assimilés	Évolution des quantités totales en tonnes de déchets par type de déchets et par type de consommateurs. Volume des matériaux recyclés Nombre de logements équipés en point de composts et de tri.	Intercommunalité.

ORGANISATION INTERCOMMUNALE			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Espaces publics	Assurer un traitement qualitatif notamment sur les zones d'activités et les axes de déplacement	Projets réalisés	Source intercommunale Terrain
Sites de développement urbain	Respect des principes des OAP (desserte routière, douce, paysage, espaces verts, mixité, densités…)	Analyse de la correspondance projet/OAP	Source intercommunale
Déplacements doux	Développer et préserver le maillage doux	Projets réalisés Nombre de sentiers piétons maillés Pistes cyclables réalisés	Source intercommunale Terrain
Sécurité	Sécuriser les déplacements	Nombre d'opération de sécurisation Relevé d'accidentologie	Source intercommunale Conseil départemental

PAYSAGE ET PATRIMOINE			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Patrimoine protégé	Protection et mise en valeur du patrimoine Préserver les éléments de patrimoine identifié au titre du L.151-19 du CU	Analyse des permis ou des déclarations de travaux	Permis de construire Terrain
Intégration paysagère **Des projets**	Assurer un urbanisme qualitatif	Analyse de la mise en œuvre des OAP et du règlement	Terrain Source intercommunale

MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Milieux sensibles **Loi Littoral**	Améliorer et protéger la fonctionnalité écologique Prendre en compte la loi Littoral	Évolution du nombre d'espèces Surface naturelle artificialisée ou créée Présence d'essences locale	Etude faune-flore-habitat Source intercommunale Terrain
Trame verte et bleue	Assurer le maintien et renforcer les continuités écologiques	Nombre de structure relais (bois, bosquet, haies…)	Etude faune-flore-habitat Source intercommunale Terrain
Ressource en eau	Améliorer la gestion qualitative de l'eau	Qualité de la masse d'eau souterraine Nombre d'opération incluant un système de gestion des eaux à la parcelle.	SDAGE/SAGE Site du BRGM Données intercommunales

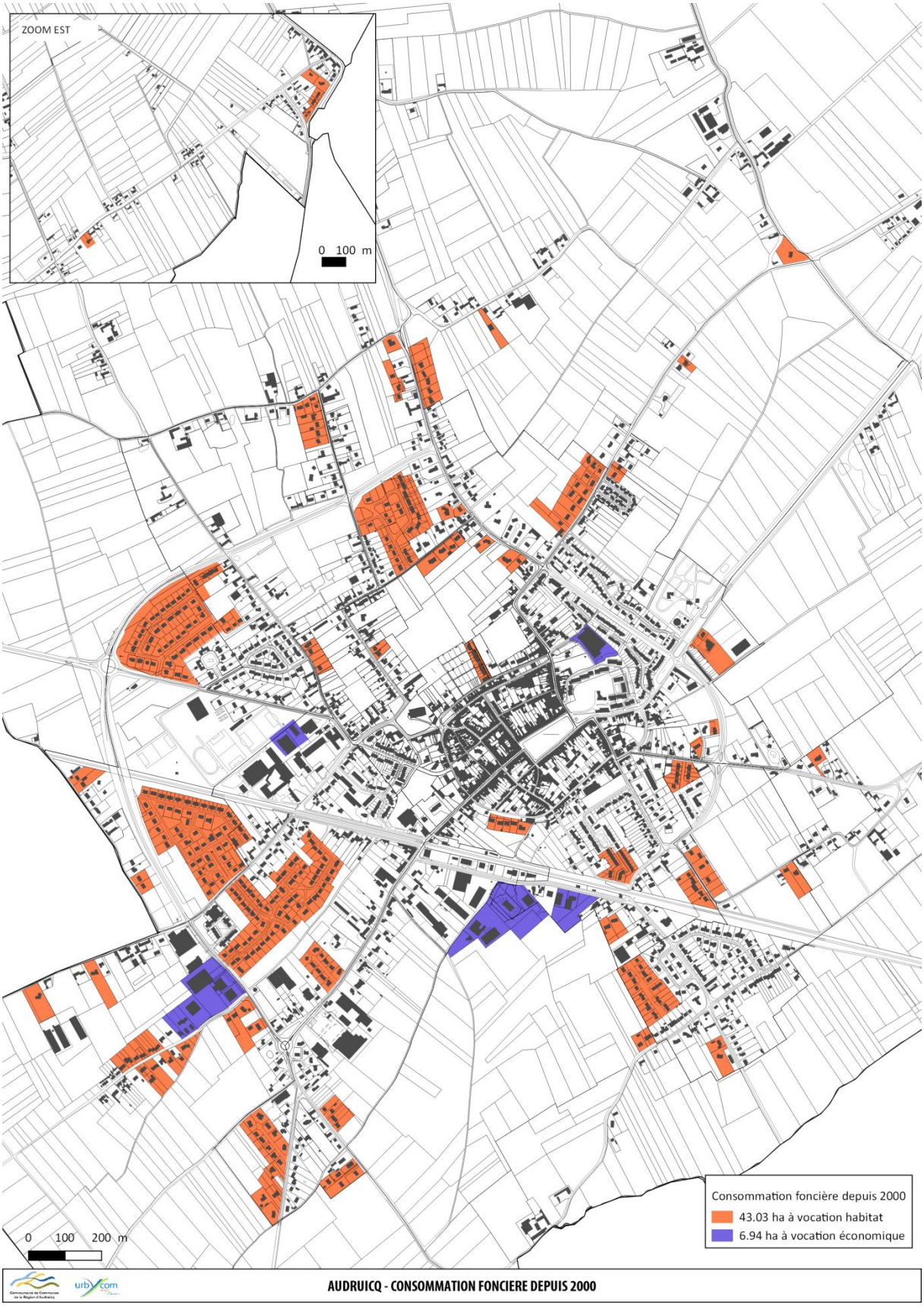
RISQUES ET NUISANCES			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Inondation **Autres risques recensés sur le territoire**	Prévenir les risques, Éviter d'exposer la population	Nombre de catastrophes naturelles prononcées Nombre d'incidents survenus et personnes touchées Analyse de l'application de l'article R.111-2 Surface imperméabilisée sur la surface totale	Source intercommunale
Nuisances liées aux infrastructures (bruit, pollution, visuelle, nuisance olfactive.).	Limiter les nuisances	Projets d'intégration paysagère	Conseil départemental Source intercommunale

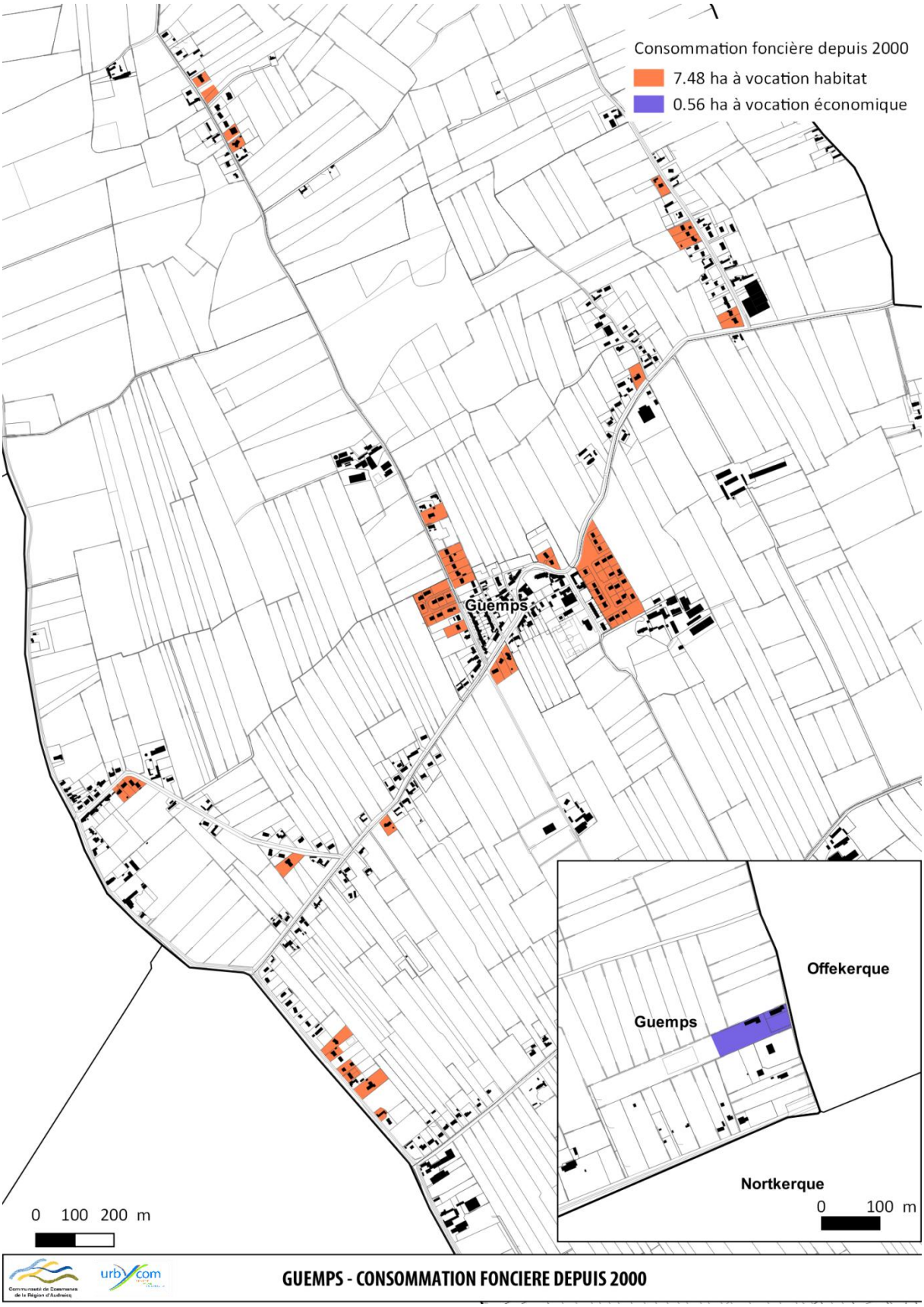
CLIMAT ET ENERGIE			
Domaine d'action	**Objectifs**	**Indicateurs de suivi**	**Sources de données**
Climat et qualité de l'air	Minimiser l'impact des projets sur le climat	Mesures de qualité de l'air et des émissions de gaz à effet de serre	ATMO
Energie	Diminuer la consommation énergétique des bâtiments Privilégier l'apport d'énergies renouvelables	Consommation de kWh par an et par km² Nombre de logements basse consommation et passifs Travaux d'isolation et de mise aux normes des bâtiments Consommation d'énergie par les énergies renouvelables sur la consommation totale	Source intercommunale Permis de construire Relevés de consommation

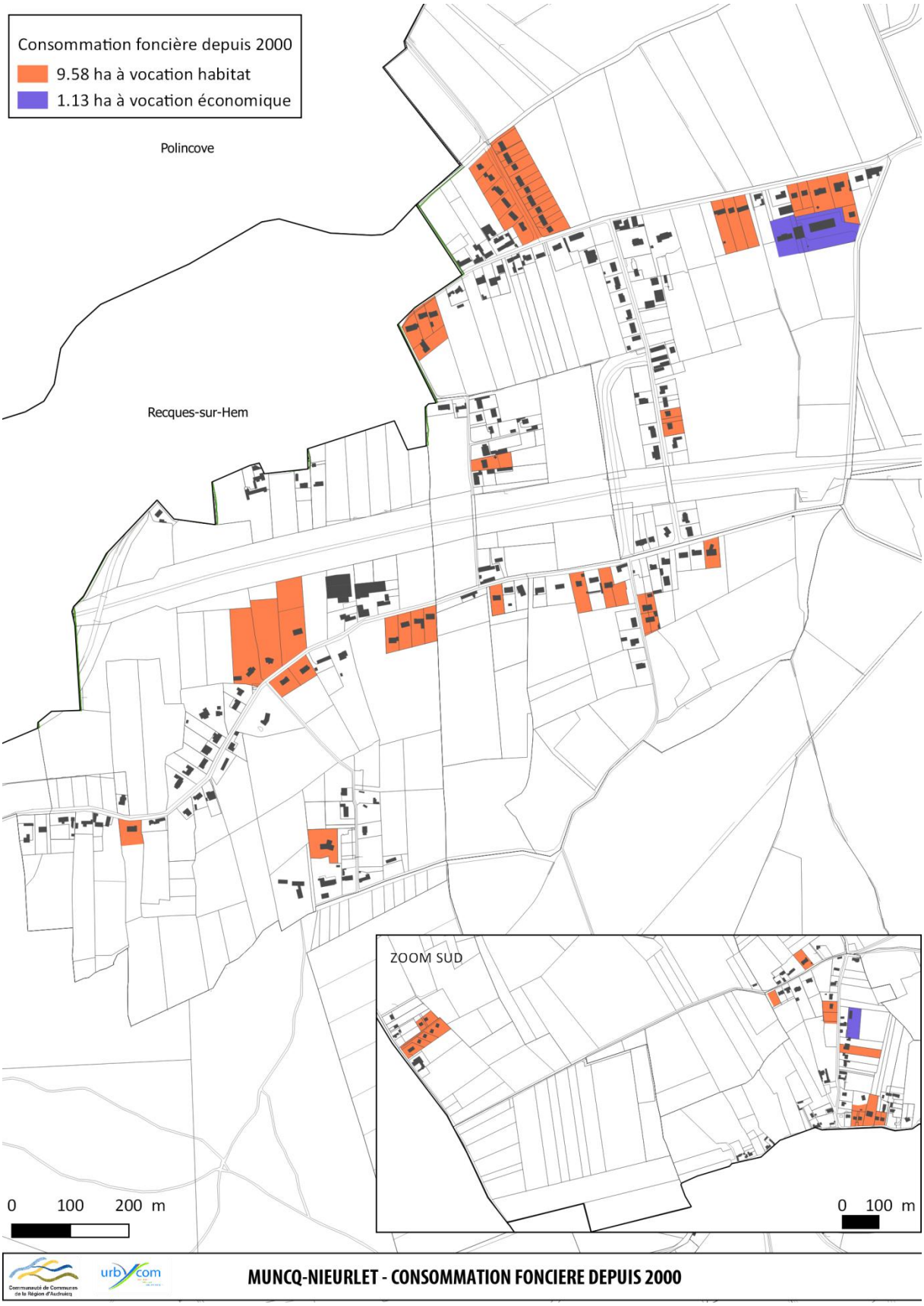
ANNEXES

- Cartes de consommation d’espace par commune.
- Annexe justification des choix modification n° 6
- Annexe justification des choix modification n° 7

I. Carte de consommation d'espace par commune




Consommation foncière depuis 2000
7.48 ha à vocation habitat
0.56 ha à vocation économique
Guemps
Offekerque
Guemps
Nortkerque
0 100 m
0 100 200 m
GUEMPS - CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2000


Consommation foncière depuis 2000
9.58 ha à vocation habitat
1.13 ha à vocation économique
Polincove
Recques-sur-Hem
ZOOM SUD
0 100 200 m
0 100 m
MUNCQ-NIEURLET - CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2000

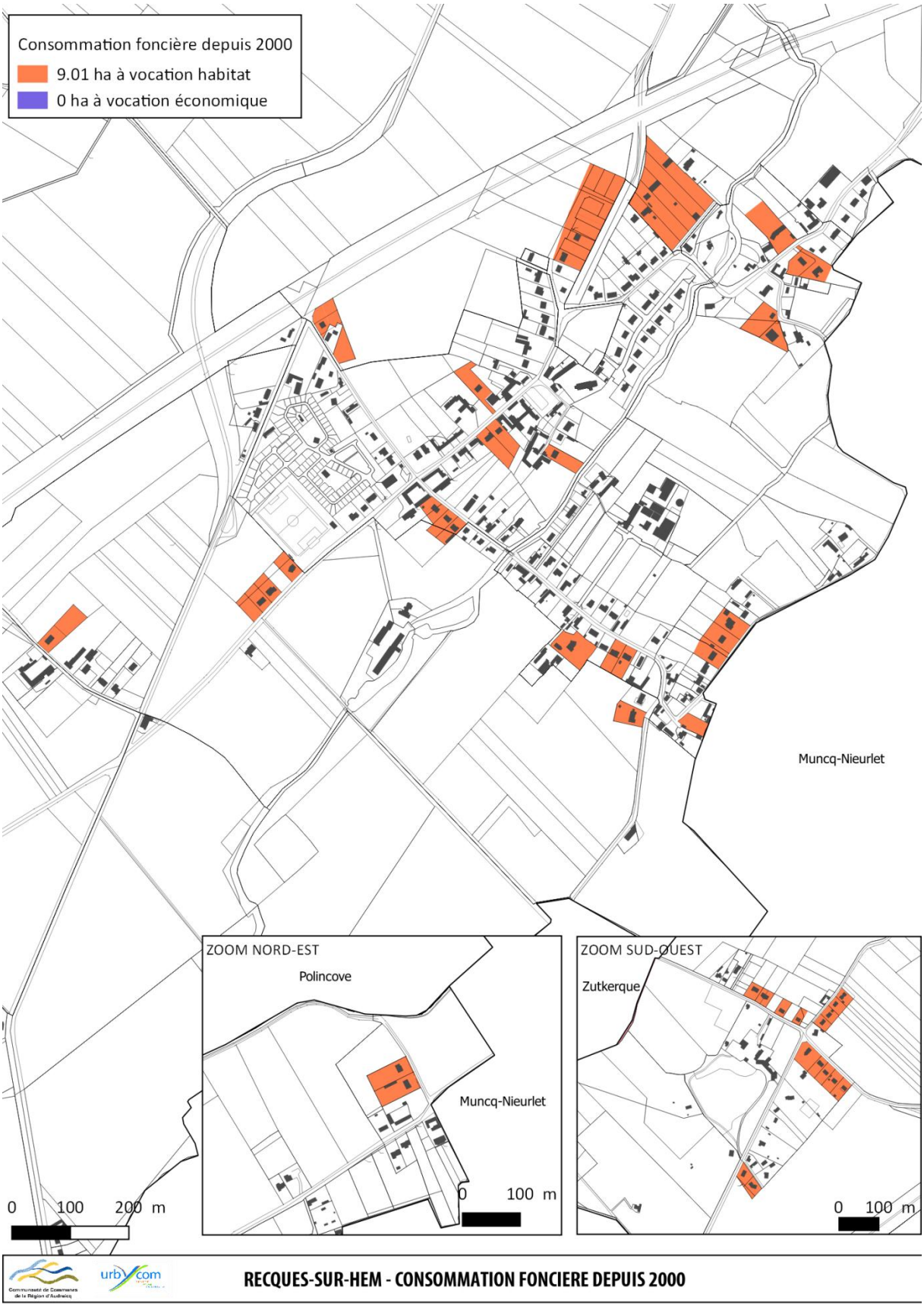

Consommation foncière depuis 2000
15.83 ha à vocation habitat
0 ha à vocation économique
Audruicq
Zutkerque
0 100 200 m
Communauté de Communes de la Région d'Audruicq
urbycom
NORTKERQUE - CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2000


Consommation foncière depuis 2000
12.36 ha à vocation habitat
0 ha à vocation économique
ZOOM NORD
0 100 m
0 100 200 m
NOUVELLE-EGLISE - CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2000


Consommation foncière depuis 2000
13.46 ha à vocation habitat
0 ha à vocation économique
Nouvelle-Eglise
Guemps
0 100 200 m
OFFEKERQUE - CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2000

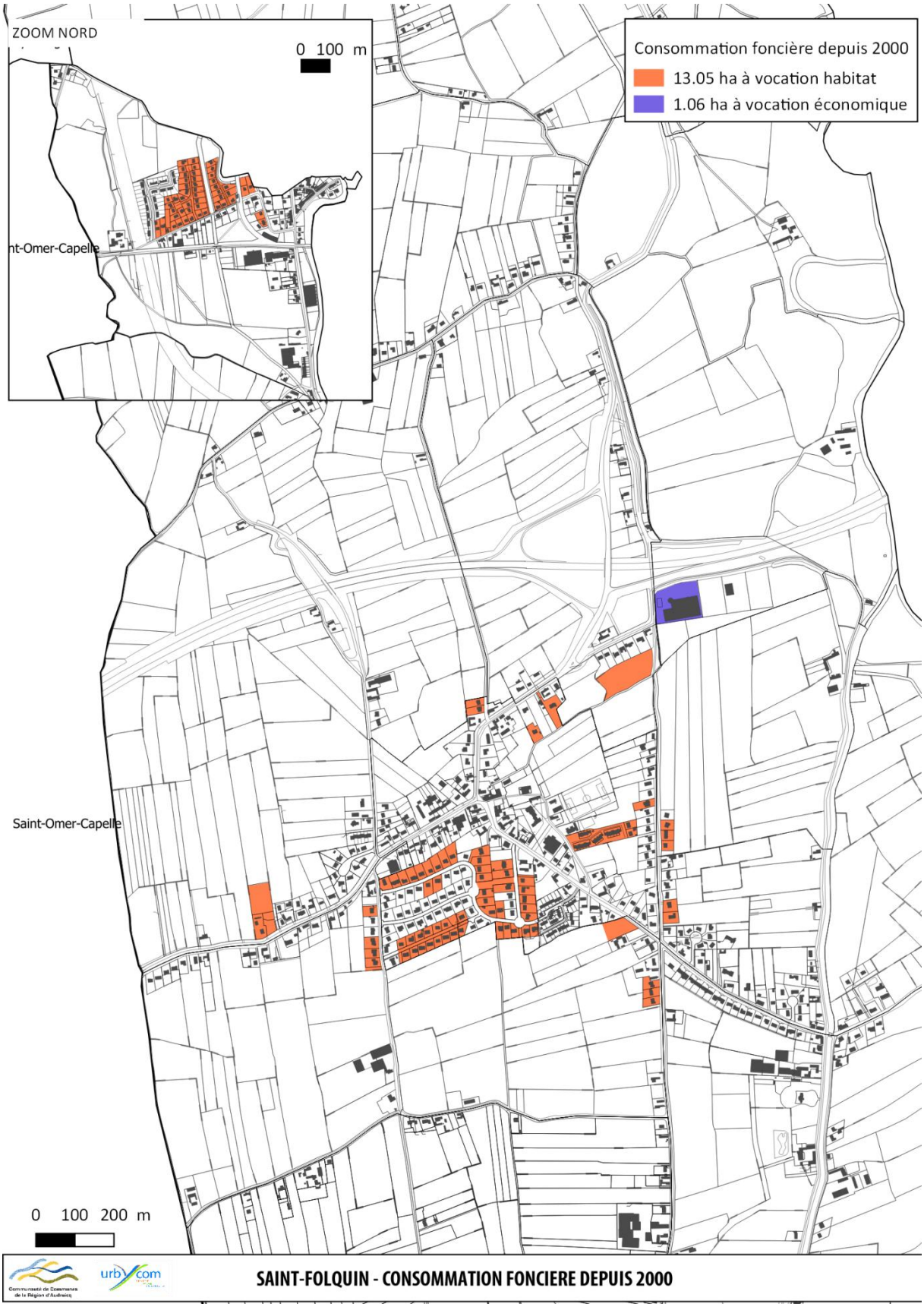

ZOOM L'ETOILE
0 100 m
ZOOM LES HEMMES D'OYE
0 100 m
ZOOM LES DUNES
0 100 m
0 100 200 m
Consommation foncière depuis 2000
18.05 ha à vocation habitat
1.99 ha à vocation économique
OYE-PLAGE - CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2000

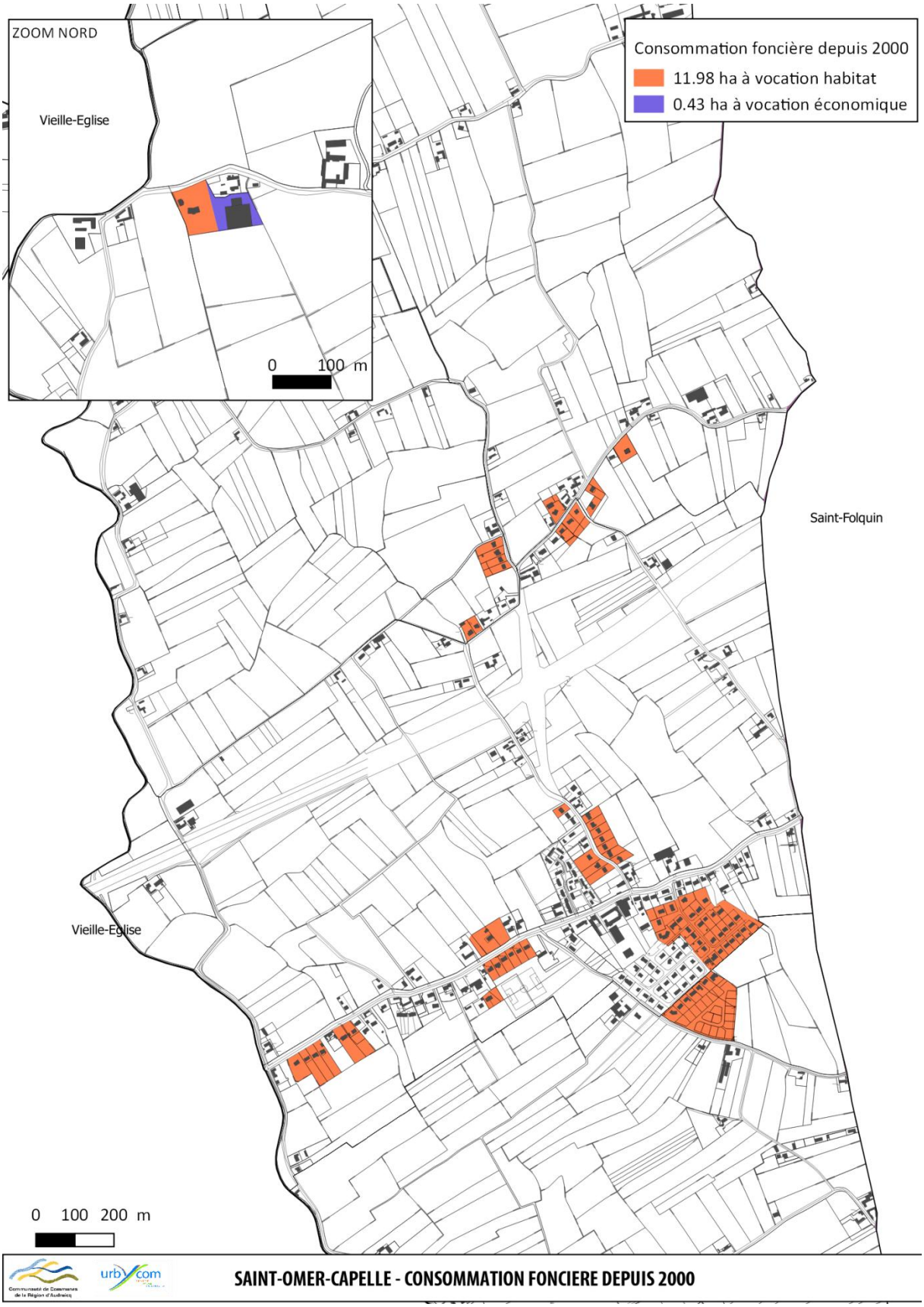

Consommation foncière depuis 2000
10.89 ha à vocation habitat
1.72 ha à vocation économique
Zutkerque
Muncq-Nieurlet
Recques-sur-Hem
0 100 200 m
POLINCOVE - CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2000



RECQUES-SUR-HEM - CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2000

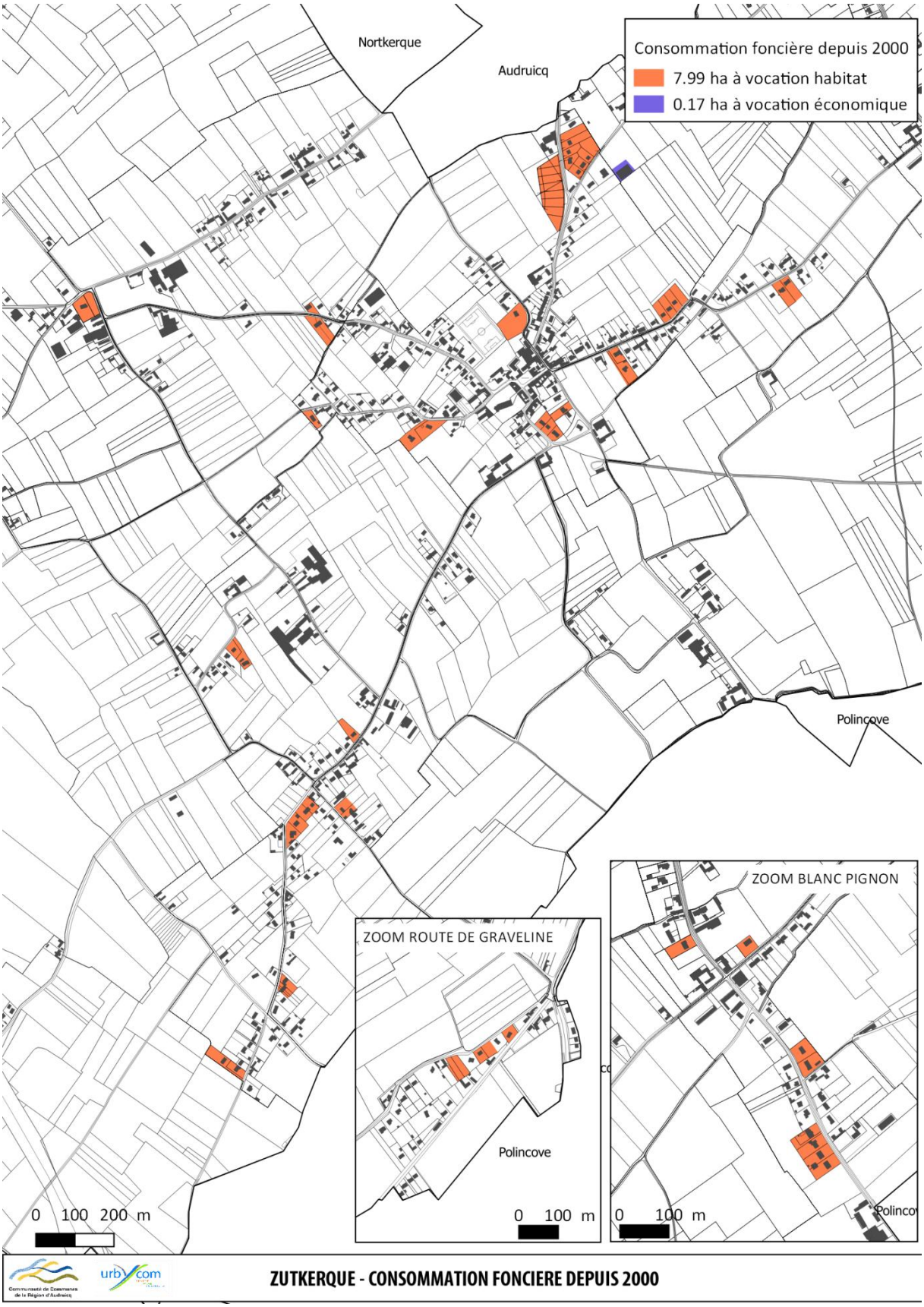

ZOOM SUD EST
0 100 m
Sainte-Marie-Kerque
Consommation foncière depuis 2000
19.97 ha à vocation habitat
0.6 ha à vocation économique
cq-Nieurlet
0 100 200 m
urbycom
RUMINGHEM - CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2000


ZOOM NORD
0 100 m
nt-Omer-Capelle
Consommation foncière depuis 2000
13.05 ha à vocation habitat
1.06 ha à vocation économique
Saint-Omer-Capelle
0 100 200 m
urbYcom
SAINT-FOLQUIN - CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2000


ZOOM NORD
Vieille-Eglise
0 100 m
Consommation foncière depuis 2000
11.98 ha à vocation habitat
0.43 ha à vocation économique
Saint-Folquin
Vieille-Eglise
0 100 200 m
SAINT-OMER-CAPELLE - CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2000


Consommation foncière depuis 2000
6.67 ha à vocation habitat
0.44 ha à vocation économique
ZOOM NORD-EST
0 100 m
Saint-Folquin
0 100 200 m
SAINTE-MARIE-KERQUE - CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2000


Consommation foncière depuis 2000
12.31 ha à vocation habitat
1.66 ha à vocation économique
ZOOM NORD
Oye-Plage
Nouvelle-Eglise
0 100 m
ZOOM OUEST
0 100 m
0 100 200 m
VIEILLE-EGLISE - CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2000


Nortkerque
Audruicq
Consommation foncière depuis 2000
7.99 ha à vocation habitat
0.17 ha à vocation économique
Polincove
ZOOM ROUTE DE GRAVELINE
Polincove
0 100 m
ZOOM BLANC PIGNON
0 100 m
0 100 200 m
ZUTKERQUE - CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2000

II. Annexe justification des choix modification n° 6

Communauté de Communes
de la Région d'Audruicq

MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNALE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA RÉGION D'AUDRUICQ

Modification de droit commun



NOTICE EXPLICATIVE – EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

A. EXPOSÉ DES MOTIFS ET CONTENU DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

A1. Rectification d'une erreur matérielle à l'article 2 du règlement des zones A et N

Les articles 2 des zones A et N nécessitent une rectification. Les articles 2 du règlement abordent les occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Les constructions de 100m² ont été omises dans la rédaction de l'article. Il est donc proposé de rajouter les constructions de 100m² au sein de l'article.

Il convient également d'inclure les constructions comprises entre 100 et 101m² ; entre 150 et 151m²

De plus, certains alinéas font référence à un PLU au lieu du PLUi, il est donc proposé également de modifier cette erreur.

A2. Rectification d'une erreur matérielle à l'article 4 du règlement des zones 1AUE (1AUEcb) -A et N

L'article 4 des zones 1AUe (sous-secteur 1AUecb), A et N nécessite une rectification. L'article 4 du règlement traite de l'emprise au sol.

Les constructions de 100m² ont été omises dans la rédaction de l'article. Il est donc proposé de rajouter les constructions de 100m² au sein de l'article.

A3. Adaptation de l'article 5 du règlement des zones UA-UB-UC-A et N

L'article 5 du règlement des zones UA-UB-UC-A et N aborde la hauteur maximale des constructions.

Le territoire de la CCRA est parsemé d'anciennes sécheries à chicorée, de moulins, qui, avec d'autres biens répertoriés ont été protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Certains travaux de rénovations, notamment de rénovations énergétiques, peuvent créer une légère réhausse du bâtit notamment en cas de pose d'isolants par l'extérieur. La rédaction actuelle de l'article 5 ne permettait pas la réalisation de ces travaux. Ainsi, afin de favoriser ces travaux tout en respectant l'élément de patrimoine à protéger il est proposé une tolérance de 2% de la hauteur initiale du bâtiment.

A4. Adaptation de l'article 5 du règlement des zones 1AU et 2AU

L'article 5 du règlement des zones 1Au et 2Au traitant de la hauteur maximale des constructions n'encadre pas la hauteur des collectifs.

Ainsi, afin de réglementer la hauteur de ces derniers, il est proposé d'ajouter une colonne indiquant la hauteur relative maximale et la hauteur au faitage maximale autorisées pour ce type de construction et de modifier l'intitulé de la colonne « Locatif social » en « Maisons individuelles locatifs ou en

A5. Adaptation de l'article 6 du règlement de la zone UC

L'article 6 du règlement de la zone UC traite de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privée. Les élus souhaitent assouplir les droits à construire dans cette zone.

Ainsi, il est proposé de modifier l'article 6 du règlement de la zone UC en changeant :

- la distance maximale de retrait des constructions de 20 à 30 mètres
- la taille maximale des constructions annexes de 30m² à 50m²

Cette adaptation n'augmente pas la possibilité générale de construire dans la zone. En effet, si la taille des annexes autorisées est augmentée, l'emprise au sol maximale autorisée au sein de l'unité foncière prévue à l'article 4 du règlement de la zone UC n'est pas modifiée.

A6. Adaptation de l'article 7 du règlement des zones UA-UB-UC-UE-UH-UT-1AU-1AUH-1AUE-2AU-et A

L'article 7 du règlement traite de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il prévoit ainsi, selon la zone concernée, des règles de recul par rapport aux limites séparatives (par exemple, H/2 minimum 3 mètres) ainsi que des possibilités d'implantation sur la limite séparative (par exemple, à l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie).

La CCRA avait également souhaité, à l'élaboration du PLUi, autoriser des travaux d'extension et des travaux confortatifs pour les bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs, en prévoyant la disposition suivante : *« Les extensions et les travaux confortatifs sont autorisés pour les bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs »*

La modification simplifiée n°1 avait adapté, suite à la demande des services instructeurs, la rédaction de l'article 7, en supprimant cette disposition et en la remplaçant par « *L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.* » et ce afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les services instructeur sollicite une nouvelle adaptation de l'article 7 en y réinscrivant partiellement cette disposition. Ainsi il est proposé que les travaux confortatifs soient autorisés pour les bâtiments existants ne respectant pas ces reculs.

A7. Adaptation de l'article 9 du règlement des zones UA-UB-A et N

L'article 9 du règlement des zones UA-UB-A et N aborde l'aspect extérieur des constructions.

Une adaptation a été sollicitée afin de faire évoluer les dispositions concernant les toitures terrasses, pour lesquelles des restrictions sont présentes dans le règlement. Les services instructeurs suggèrent également d'ajouter les pergolas au sein de l'article.

A8. Adaptation de l'article 10 du règlement des zones UA-UB-UC-A et N

L'article 10 du règlement traite des clôtures.

Les élus de la CCRA souhaitent revoir les dispositions liées aux clôtures situées sur rue et sur leurs marges de reculs. Ainsi, il est proposé que les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2m et que la partie pleine de la clôture ne pourra excéder 0.80m de hauteur

A9. Adaptation de l'article 10 du règlement des zones 1AU et 2AU

Les élus de la CCRA souhaitent revoir les dispositions liées aux clôtures situées sur rue et sur leurs marges de reculs. Ainsi, il est proposé que les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2m et que la partie pleine de la clôture ne pourra excéder 0.80m de hauteur

A10- Modification du Lexique

Face à la nécessité d'éclaircir les notions de sous destinations de logement et hébergement la mise en page du lexique a été adaptée.

Il sera ajouté à la partie du lexique « II. Définitions et schémas explicatifs par thème les définitions suivantes :

Zone Humide : zone caractérisée par une étude pédologique et floristique spécifique à la parcelle. Au terme de l'article L211-1 du code de l'environnement les zones humides sont « des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Zone à dominante humide : zone potentiellement humide qui doit faire l'objet d'une caractérisation pour confirmer ou non son caractère humide.

A11. Rectification d'une erreur matérielle à l'article 7 des zones 1 AU et 2 AU

L'article 7 du règlement traite de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le tableau présent au sein de l'article 7 de la zone 1AU comporte une erreur. En effet, le premier intitulé indique la possibilité de construire *« En limite séparative dans une bande de 20m depuis l'alignement.* ». Le second quant à lui indique la possibilité de construire « En limite séparative au-delà d'une bande de 30m depuis l'alignement. ». En effet, il conviendrait d'inscrire *« En limite séparative au-delà d'une bande de 20m depuis l'alignement. »*.

Par ailleurs, la lecture du tableau manque de fluidité. Il convient de:

- ajouter une colonne relative aux collectifs puisque la catégorie est présente après modification de l'article 5
- renommer la colonne « Locatif social ».

A12. Adaptation de l'article 2 du règlement de la zone A – changement de destination

L'article 2 du règlement de la zone A précisé les dispositions applicables au changement de destination des bâtiments existants sur la zone. A ce jour, aucune disposition n'est prévue concernant le changement de destination des bâtiments existant à destination de commerce et de service.

Ainsi il est proposé S'il s'agit de bâtiments à destination de commerce et service, est autorisé un changement de destination en autre artisanat, commerce, activité de services et activité agricole.

A13. Adaptation de l'article 6 des zones UA-UB et UC

L'article 6 du règlement aborde l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées. Afin de simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme, notamment pour les biens collectifs prévoyant des espaces extérieurs de type balcon, il est proposé d'ajouter la mention « de tout ou partie majoritaire » à la mention de façade.

A14. Adaptation de l'article 6 des zones 1AU et 2AU

L'article 6 du règlement traite des implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privée. Afin de simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme notamment pour les biens collectifs prévoyant des espaces extérieurs de type balcon, il est proposé d'ajouter la mention « de tout ou partie majoritaire » à la mention de façade.

Il est également proposé de simplifier la lecture du tableau présent au sein de l'article :

- D'inclure les notions de maisons individuelles et de collectif au même titre que les modifications proposées aux points A4 et A11,
- De supprimer la notion « de fait » qui complique la compréhension de ce dernier.

B. MATÉRIALISATION DES CIMETIÈRES SUR LES PLANS DE ZONAGE DES 15 COMMUNES

Il a été constaté que la quasi-totalité des cimentières n'avait pas été matérialisée sur les plans de zonage des communes. Ainsi, afin de pouvoir identifier au mieux leur emprise au sein des communes, ces derniers seront matérialisés sur les plans de zonages.

C. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LE PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE D'AUDRUICQ- EXPLOITATION AGRICOLE.

En date du 15 mars 2022, Monsieur Manche Philippe, gérant d'une exploitation agricole localisée rue des madelinettes à Audruicq, a sollicité la modification du plan de zonage de la commune d'Audruicq.

En effet, son exploitation agricole y est identifiée en tant qu'installation soumise au Règlement Sanitaire Départemental. Or, par arrêté préfectoral en date du 24 avril 2007, cette exploitation a été classée. Il est donc nécessaire de procéder à la correction de l'erreur matérielle sur le plan de zonage de la commune en identifiant cette exploitation comme exploitation classée.

D. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LE PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE DE RUMINGHEM – OAP

Par modification simplifiée, approuvée le 7 avril 2022, a été effectuée la modification de l'OAP n°2 sur la commune de Ruminghem. Cette modification avait pour objet de revoir le périmètre de l'OAP suite à la réhabilitation d'un bien présent sur l'une des 2 parcelles concernées.

Ainsi l'OAP modifiée lors de cette procédure se présente de la façon suivante :

Lors de cette modification il a été omis de mettre à jour le plan de zonage. Ainsi, il est proposé de rectifier cette erreur matérielle.

E. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LE PLAN DE ZONAGE ET LA FICHE INVENTAIRE PATRIMOINE DE LA COMMUNE D'OYE-PLAGE – PATRIMOINE À PROTÉGER

Le PLUi a identifié sur l'ensemble du territoire de la CCRA un certain nombre de patrimoine à préserver.

La préservation du patrimoine consiste à conserver les marqueurs d'identité du territoire, qui, pour la plupart, témoignent de son passé historique. Ainsi les sécheries, les moulins, le patrimoine de guerre ou les monuments historiques ont étés repérés sur les plans de zonages des communes pour être protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Il a été constaté qu'un certain nombre d'éléments de patrimoine à protéger sur la commune d'Oye-Plage ont été mal cartographiés. Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle, à la fois sur les plans de zonage de la commune, mais également en remettant à jour la fiche patrimoine de la commune annexée au PLUi

E1. Modification du plan de zonage

Il est proposé de modifier le plan de zonage de la commune afin de replacer les éléments de patrimoine à protéger mal identifiés.

E2. Modification de la fiche inventaire patrimoine de la commune

Suite à ces rectifications d'erreurs matérielles il convient d'actualiser également le plan de la fiche patrimoine de la commune, sur laquelle la localisation de plusieurs éléments est également erronés

F. LEVÉE D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

F1. Levée d'emplacements réservés sur la commune d'Audruicq

Emplacement réservé n°10

La commune possède la maitrise foncière de la parcelle et va pouvoir mettre en œuvre le projet pour lequel l'emplacement réservé avait été acté. Il est donc proposé de procéder à la levée de l'emplacement réservé n°10.

Emplacement réservé n°11

Le projet pour lequel cet emplacement réservé a été établi est en cours de réalisation, il est donc proposé de procéder à la levée de l'emplacement réservé n°11.

Emplacement réservé n°12

Le projet pour lequel cet emplacement réservé a été établi est en cours de réalisation, il est donc proposé de procéder à la levée de l'emplacement réservé n°12.

F2. Levée d'un emplacement réservé sur la commune de Polincove

La parcelle sur laquelle est située l'emplacement réservé n°1 sur la commune de Polincove, est située en zone inondable. La commune n'ayant plus de projet pour cette parcelle, elle souhaite procéder à la levée de l'emplacement réservé n°1.

F3- Levée d'un emplacement réservé sur la commune de Saint-Folquin

La commune possède la maitrise foncière de la parcelle cadastrée AX63 et va pouvoir mettre en œuvre le projet pour lequel l'emplacement réservé avait été acté. Il est donc proposé de procéder à la levée de l'emplacement réservé n°3.

F4- Levée d'emplacements réservés sur la commune de Vieille-Eglise

Les projets d'urbanisation à l'arrière des habitations de la rue du Moulin sont abandonnés. . Il est donc proposé de procéder à la levée des emplacements réservés n°2 et 3 sur la commune de Vieille- Eglise

G. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE DANS LE PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE DE NOUVELLE-ÉGLISE

Une erreur matérielle a été commise lors de l'élaboration du plan de zonage de la commune de Nouvelle Église. Ce dernier a été établi sans tenir compte du contexte global de l'urbanisation, en se limitant aux limites administratives de la commune. Cependant, il convient de constater que les 2 habitations situées sur le territoire de la commune de Nouvelle-Église, et limitrophes à la commune d'Offekerque, sont en continuité de l'urbanisation de cette dernière.

Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle et de passer ces 2 habitations en secteur UC en continuité du secteur UC de la commune d'Offekerque.

H. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE DE POLINCOVE- CRÉATION D'UN STECAL

H1. Présentation

Un camping situé rue du pont à planche sur la commune de Polincove a été classé dans le PLUi en zone N qui est une zone naturelle protégée, destinée à la protection du milieu naturel et à sa mise en valeur.

Le règlement de la zone N interdit en son article 1 : « les habitations légères de loisirs, les campings, le caravaning et le stationnement de caravanes hormis dans le secteur Nt. »

Ce camping homologué est présent sur la parcelle cadastrée AB27 depuis les années 80.

Le camping est connu de la Préfecture du Pas-De-Calais, il avait fait d'ailleurs l'objet d'un reclassement en 2* par arrêté en date du 23 juillet 1998H2.

Création du STECAL :

L'article R.151-24 du code de l'urbanisme dispose que *: « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues »

La parcelle ne constitue pas un espace naturel au sens des items 1°,2°,4° et 5° de l'article susmentionné, mais un simple espace naturel « commun », sans enjeu particulier.

Le PADD a pour vocation, entre autres, de « conforter l'offre en hébergement touristique en assurant leur intégration dans le Paysage.

Ce camping existant depuis les années 1980, est de petite taille (25 emplacements), arboré, et s'intègre dans son environnement. Il est situé en limite d'urbanisation (compris entre 2 secteurs UC qui sont des zones urbaines mixtes de faible densité) et à moins d'1km à pied de la mairie de la commune.

Il conviendrait, par la création d'un STECAL au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, de classer la parcelle AB27 en secteur Nt, secteur de la zone naturelle correspondant à des aménagements de loisirs et d'habitat touristique. Le secteur Nt correspond aux campings caravaning régulièrement autorisés à l'écart du tissu urbain.

Ce classement se ferait sur la stricte emprise actuelle (parcelle AB27), il n'a pas pour vocation ni de permettre l'extension du camping, ni de permettre l'implantation de nouvelle construction et n'a pas vocation à changer les orientations du PADD.

I. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE DE ZUTKERQUE – CRÉATION D'UN STECAL

Création d'un STECAL pour l'installation d'habitats insolites et écotouristiques. Le projet est envisagé sur la parcelle AD55 sur la commune de Zutkerque.

I1. Présentation du projet :

Ce projet consisterait en l'aménagement, dans un premier temps en bordure de pâture, d'un jardin potager avec une serre géodésique permettant la culture de légumes qui pourront être proposés aux clients pour leur repas. (Culture sans traitements, ni engrais).

L'accès à la parcelle s'effectuerait par la parcelle AH166 située en secteur UB dans le PLUi.

Dans un premier temps 2 dômes géodésiques seraient créés (avec un maximum de 5 sur le projet final aux vues des zones d'aléa inscrites au sein du PPRI Pieds de côteaux des wateringues), l'accès à la parcelle s'effectuerait par chemin en Gravier Non Traités (GNT) afin de permettre une bonne infiltration de l'eau en cas d'intempéries.

Les emplacements de stationnement seront effectués également en GNT et l'accès aux dômes par un chemin en copeaux de bois afin de limiter l'impact sur l'environnement



A l'entrée de la pâture sera positionné un petit abri en bois pour l'accueil des visiteurs.

Les dômes serons conçus de manière à ce que la partie vitrée ne donne aucun vis à vis et soit orientée selon la course du soleil. Une terrasse en bois sera érigée avec une table bois, chaises bois, barbecue, mais aussi un bain nordique chauffé. L'eau grise pourra être récupérée pour entretien des arbustes.

Un circuit électrique fermé sera certainement prévu dans chaque chambre afin de permettre d'alimenter une ou deux prises pour les indispensables, chargeurs de téléphones, ordinateurs, et l'éclairage intérieur du dôme. Celui-ci pourra être alimenté par un panneau solaire posé au sol à l'extérieur. L'éclairage extérieur se fera par une ou plusieurs petites bornes solaires.



Concernant les sanitaires, il est prévu l'installation de toilettes sèches à la sciure de bois. Le traitement des déchets n'en sera que plus naturel et respectueux de l'environnement dans le sens où les porteurs de projet le destinent à la création d'un compost qui mêlera également les végétaux du terrain et du potager. Il y a la volonté des porteurs de projet de valoriser les atouts locaux du territoire : (voir extrait du projet de présentation ci aprés).

I2. Création d'un STECAL

La parcelle AD 55 sur la commune de Zutkerque, sur laquelle est envisagée ce projet, est actuellement située en zone A dans le Plan Local d'urbanisme. Le secteur A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La parcelle d'une contenance de 8205m² à vocation actuelle de pâture n'est pas exploitée pour l'agriculture. Le STECAL serait créé sur l'unique parcelle AD55, il n'aboutirait pas à une réduction de la zone A au sens de l'article L153-31 2° du code de l'urbanisme, puisque le STECAL serait un sous-secteur de cette zone A.

En effet, la parcelle serait classée en secteur Ae correspondant aux activités économiques isolée dans la plaine agricole. Un sous-secteur Aetz serait spécifiquement créé pour cette implantation touristique sur la commune de Zutkerque afin de permettre une adaptation légère du règlement applicable uniquement sur cette zone (à l'instar du secteur Ae en commune littoral) et non pas à l'ensemble du secteur Ae.

Le PADD a pour vocation, entre autres, de « conforter l'offre en hébergement touristique en assurant leur intégration dans le Paysage. ».

Le projet est situé en limite d'urbanisation (limitrophe au secteur UB) et à moins d'1km à pied de la mairie de la commune et des commerces situés à proximité.

Le projet comme présenté précédemment se veut exemplaire en matière d'environnement (absence d'enrobé, structure principalement en bois, toilette sèche, récupération des eaux, énergie propre…), il

souhaite s'intégrer dans l'environnement. Il est proche de la centralité de la commune et des commerces qui pourront bénéficier des retombées touristiques, il vient en complémentarité des 2 gîtes présents sur la commune en offrant une alternative en matière de logement touristique avec ce projet insolite.

Il est ainsi proposé la mise en place de ce STECAL.

J. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LE PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE DE ZUTKERQUE

Une habitation située 180 route d'Audruicq sur la commune de Zutkerque a été bâtie suite à la délivrance d'un permis de construire pendant la phase d'élaboration du PLUi, en décembre 2017.

Lors de l'élaboration du PLUi, la parcelle qui était sur l'ancien POS en zone à urbaniser a été partiellement rebasculée en zone Agricole comme le montre ce plan extrait du rapport de présentation Tome 2 du PLUi.

Aujourd'hui la maison légalement bâtie, se trouve à cheval sur la zone UB et la zone A. Le plan de zonage de la commune, lors de son élaboration, aurait dû prendre en compte le permis délivré avant l'approbation du PLUi, il s'agit donc d'une erreur matérielle qu'il convient de corriger.

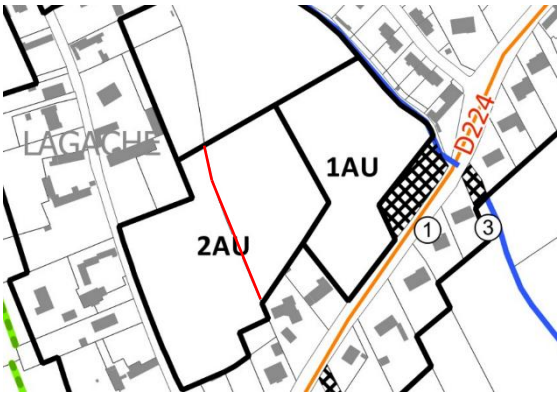
Ainsi il est proposé la modification suivante :

K. MODIFICATION DE L'OAP HABITAT SUR LA COMMUNE DE NORTKERQUE

La commune de Nortkerque ne possède qu'une seule zone à urbaniser d'une surface de 25 977m² divisée en deux phases. La phase 1, zonée en 1AU d'une surface de 9 732m², s'implante sur une partie de la parcelle cadastrée AA7. La phase 2, en 2AU, d'une surface de 19 245m² est située sur la parcelle AA44 et l'autre partie de la parcelle AA7.

La création d'une zone 2 AU dans le PLUi initial a été justifiée dans le rapport de présentation, par le doute, sur le réseau routier de la rue des Payens nord, à accueillir en l'état et sans aménagement un flux supplémentaire de véhicules.

Sur ce point, la commune s'est engagée par voie de délibération à initier les travaux d'élargissement de la voie pour l'ouverture future de la zone 2 AU (voir délibération page suivante)



Le phasage actuel de l'OAP, ne correspond pas à la limite parcellaire entre les parcelles AA44 et AA7 (repris en rouge sur le plan ci-dessus). Ce « décalage » entre le zonage et la limite parcellaire pose des difficultés dans la mise en œuvre de l'opération. La limite entre les zones 1AU et 2AU pose question en ce qu'elle se situe au milieu d'une parcelle.

Il est proposé de faire correspondre la limite entre les zones 1AU et 2AU avec la limite parcellaire.

L'objectif de l'évolution proposée n'est pas de supprimer ou d'ouvrir à urbanisation la zone 2AU, elle consiste uniquement dans le déplacement de la limite entre les zones pour correspondre à la réalité

du terrain et aux limites parcellaires existantes. L'ouverture de la zone 2Au devra faire l'objet d'une future modification le temps venu.

La zone faisant l'objet d'une OAP, il convient de proposer à la fois, une évolution du plan de zonage, et une évolution de l'OAP afin que les deux documents soient concordants.

Il n'est pas prévu d'évolution sur les orientations d'aménagement en elles-mêmes, seul le phasage sera modifié sur l'OAP en concordance avec l'évolution souhaitée sur le plan de zonage.

L. MODIFICATION DE L'OAP ÉCONOMIQUE SUR LA COMMUNE DE NOUVELLE-EGLISE

La CCRA a pour projet d'aménager une zone d'activité économique sur la commune de Nouvelle-Eglise à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier n°50 de l'Autoroute A16.

Par délibération en date du 29 septembre 2016, le Conseil Communautaire de la Région d'Audruicq a décidé de mettre en œuvre une Zone d'Aménagement Concerté d'intérêt communautaire et a approuvé les objectifs poursuivis, et modalités de concertation préalable à la création de cette ZAC.



Dans le cadre de cette procédure, un diagnostic archéologique a été réalisé sur le terrain d'assiette du projet et un arrêté de prescription d'une fouille d'archéologique préventive a été pris par le Préfet de Région le 9 juillet 2021.

Cet arrêté soumet à la fouille une superficie de 10 000m² (dans une zone réservée de 12 000m²) sur la partie nord du projet.

Le projet de Parc d'activité fait l'objet au sein du PLUi d'une OAP économie, et d'une étude dite « Loi Barnier » au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme. Elle a été effectuée au regard des cinq critères de référence énoncés par la loi : les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Un phasage de l'opération a été, dans ces 2 documents, prévu de la façon suivante :

- Une première phase se situant à l'Est ;
- La seconde phase se situe à l'Ouest.

La modification consiste en la mise en cohérence des pièces du PLUi pour concilier l'orientation de l'étude loi Barnier imposant un phasage pour maitriser une continuité qualitative de l'aménagement avec les contraintes des fouilles archéologiques. Il s'agit d'une évolution non substantielle du contenu de l'étude dérogatoire qui n'a pas pour effet de dévoyer l'orientation initiale qui est de phaser dans le temps et dans l'espace l'urbanisation de la zone. Ici, on ne fait qu'adapter, à la marge, une partie de l'étude aux contraintes de l'aménagement.

Le découpage en deux phases a été établi de manière théorique avant de recevoir les prescriptions de fouilles archéologiques.

Suite à ces prescriptions et aux coûts que vont occasionner les fouilles, le découpage actuel dans les documents ne permet pas un démarrage de l'opération d'aménagement optimal conciliant le bon déroulé des fouilles et l'ouverture de la zone.

Il est donc proposé de faire évoluer le phasage sans toucher au projet d'aménagement prévu pour la future ZAC. La phase 1 sera implantée sur la partie sud et sur une frange au nord. La phase 2 se situera sur la partie nord-ouest du projet.

Ainsi, il est proposé de faire évoluer le document lié aux OAP économiques, ainsi qu'également de mettre à jour le document lié à l'étude Loi Barnier relatif à cette zone afin d'y apporter les mêmes modifications

L2. Modification de l'annexe Loi Barnier

Il conviendra également de mettre à jour le document lié à l'étude Loi Barnier relatif à cette zone afin d'y apporter les mêmes modifications. Pour rappel, la modification consiste en la mise en cohérence des pièces du PLUi pour concilier l'orientation de l'étude loi Barnier imposant un phasage pour maitriser une continuité qualitative de l'aménagement avec les contraintes des fouilles archéologiques. Il s'agit d'une évolution non substantielle du contenu de l'étude dérogatoire qui n'a pas pour effet de dévoyer l'orientation initiale qui est de phaser dans le temps et dans l'espace l'urbanisation de la zone. Ici on ne fait qu'adapter, à la marge, une partie de l'étude aux contraintes de l'aménagement.

Ainsi, seules les pages 17 et 21 du document seraient ainsi modifiées :

M. CRÉATION D'UN ÉCHÉANCIER DE MISE EN ŒUVRE DES OAP HABITAT

L'article L151-6-1 du code de l'urbanisme créé par la loi 2021-1104 du 22 aout 2021 dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

Plusieurs OAP portant sur l'habitat sont identifiées dans le PLUi, un échéancier triennal (0, 3 et 6 ans) est ainsi proposé ci-dessous et sera annexé au document. Cet échéancier et proposé en tenant compte des réalisations en cours et des projets initiés ou à initier dans un avenir proche.

ECHEANCIER OAP HABITAT – CRÉÉ PAR LA MODIFICATION N°6 APPROUVÉE LE :					
N°	COMMUNE	FICHE N°	SURFACE	DATE D'OUVERTURE A URBANISATION	OBSERVATIONS
1	AUDRUICQ	1	81 000m²	Dès 2021	PA déposé
		2	10 760m²	Dès 2021	PC déposé
		3	4 100m²	Dès l'élaboration du PLUi	Emprise partiellement bâtie
2	GUEMPS	1	18 440m²	Dès 2024	
3	MUNCQ-NIEURLET	1	7 000m²	Dès approbation du PLUI	PA déposé
4	NORTKERQUE	1	16 200m²	1AU dès 2021	
			9 315m²	2AU dès 2024	
5	NOUVELLE EGLISE	1	17 600m²	Dès l'élaboration du PLUi	En cours
6	OYE PLAGE	1	146 000m²	Dès l'élaboration du PLUi	Dernière phase de travaux et construction en cours
		2	56 100m²	Dès l'élaboration du PLUi	En cours de construction
7	POLINCOVE	1	11 000m²	Dès 2021	PA validé
8	RECQUES SUR HEM	1	6 030m²	Dès 2024	
9	RUMINGHEM	1	28 500m²	Dès 2024	
		2	1 042m²	Dès 2021	En cours
		3	8 760m²	Dès 2021	
10	SAINTE-MARIE-KERQUE	1	10 000m²	Dès 2021	PA déposé sur une partie de l'OAP
11	SAINT-FOLQUIN	1	12 420m²	Dès 2021	PA déposé
		2	8 680m²	Dès 2024	
		3	14 250m²	Dès 2024	
		4	8 150m²	Dès 2021	
		5	7 920m²	Dès 2021	PA déposé
12	SAINT-OMER-CAPELLE	1	33 400m²	Dès 2021	Projets en cours
13	VIEILLE-EGLISE	1	23 630m²	Dès 2021	PA déposé sur une partie de l'OAP

N. CRÉATION D'UN ÉCHÉANCIER DE MISE EN ŒUVRE DES OAP ÉCONOMIQUE

L'article L151-6-1 du code de l'urbanisme créé par la loi 2021-1104 du 22 aout 2021 dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

Plusieurs OAP portant sur les zones économiques sont identifiées dans le PLUi, un échéancier triennal (0, 3 et 6 ans) est ainsi proposé ci-dessous et sera annexé au document. Cet échéancier et proposé en tenant compte des réalisations en cours et des projets initiés ou à initier dans un avenir proche.

ECHEANCIER OAP ÉCONOMIQUE – CRÉÉ PAR LA MODIFICATION N°6 APPROUVÉE LE :					
N°	COMMUNE	FICHE N°	SURFACE	DATE D'OUVERTURE A URBANISATION	OBSERVATIONS
1	Saint Folquin	1	1,8Ha	Dès 2021	Possède une étude Loi Barnier
2	Nouvelle église	2	30,14Ha	Dès élaboration du PLUi	Possède une étude Loi Barnier
3	Oye-Plage	3	11,6 Ha	Dès 2021	Possède une étude Loi Barnier
5	Audruicq	4	1 ,26Ha	Dès 2021	

O. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE D'OYE-PLAGE- CRÉATION D'UN SOUS-SECTEUR 1AUP CORRESPONDANT LE LOTISSEMENT LES PROVINS SITUÉ EN ZONE 1AU ET MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU située sur la commune d'Oye-Plage correspondant au lotissement « les provins », possédait un cahier de lotissement qui est arrivé à échéance fin 2022. Ce cahier de lotissement avait mis en place certaines règles spécifiques afin d'assurer une cohérence dans l'urbanisation au sein du lotissement. Il convient aujourd'hui de maintenir certaines de ces règles en adéquation avec le PLUi. Il est ainsi proposé de créer un sous-secteur 1AUp correspondant au seul lotissement des provins et d'adapter quelques éléments du règlement de la zone 1AU à cet effet.

P . MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE D'AUDRUICQ – CRÉATION D'UN STECAL

La commune d'Audruicq a été sollicitée par Monsieur M. Hermant propriétaire d'un local situé au 1490 Route d'Hennuin sur la commune (Parcelle 0C635), pour la création d'un sous zonage Ae autour des locaux à vocation économique situés sur sa parcelle.

P1. Présentation du projet :

La parcelle 0C635 d'une contenance de 1945m² comprend un bien à usage d'habitation et un bien à usage de local pour une entreprise de plâtrerie-isolation avec un parking sur une partie d'environ 630m².

La proposition de création de ce STECAL ne portera que sur la partie dédiée à l'entreprise et non pas sur l'entièreté de la parcelle 0C635.

Les locaux situés sur la partie dédiée à l'activité ont été construits en 2003 et étaient jusqu'en 2016 siège de l'entreprise de Monsieur Hermant propriétaire du bien, (entreprise de plâtrerie isolation crée en 1983). Depuis 2016, ils hébergent l'activité de l'EURL CARON HERMANT, dont le siège social est situé sur la commune de Nortkerque, qui est également une entreprise de plâtrerie-isolation, dirigée par Monsieur H. Caron. Les locaux et l'activité de plâtrerie sont donc présents sur la parcelle de longue date, et existaient bien avant l'approbation du PLUi en 2018.

L'EURL Caron Hermant, qui embauche une dizaine de personne souhaiterait étendre la surface de stockage de matériel sur la parcelle afin de pourvoir à l'évolution de son activité.

Afin de corriger l'erreur matérielle de zonage et ainsi permettre cette extension tout en limitant son périmètre, il est proposé de créer un STECAL sur une partie de la parcelle 0C635 et de délimiter les contours de l'activité économique.

P2. Création d'un STECAL

La parcelle 0C635 sur la commune d'Audruicq est située en secteur A dans le PLUi qui est, selon les dispositions de l'article R 151.22 du Code de l'urbanisme, une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Le STECAL serait créé sur 630 m² de la parcelle 0C635. Il n'aboutirait pas à une réduction de la zone A au sens de l'article L153-31 2° du code de l'urbanisme, puisque le STECAL serait un sous-secteur de cette zone A. En effet, il serait classé en secteur Ae correspondant aux activités économiques isolée dans la plaine agricole.

L'activité présente depuis 2003 sur le site n'a causé jusqu'à ce jour aucune nuisance au milieu agricole environnant. En effet, il ne constitue qu'un lieu de stockage pour l'entreprise et de parking pour les employés. L'activité présente sur site n'impacte donc pas l'exploitation des terres agricoles situées à l'arrière de la parcelle. Elle n'a pas vocation non plus à recevoir du public.

La création du STECAL n'a pas non plus pour objet d'étendre la surface dédiée à l'activité en y intégrant une parcelle actuellement exploitée, mais consiste uniquement en la délimitation de l'emprise réellement utilisée ce jour par l'entreprise et de permettre une extension de bâtiment uniquement sur cette emprise foncière.

Par ailleurs, cette création n'a pas vocation à changer les orientations du PADD. Le STEACL ne viendra pas accroitre l'emprise foncière existante de l'entreprise en s'étendant sur des terres exploitées. Il encadre l'activité existante sur son emprise actuelle tout en lui permettant au sein de celle-ci de s'étendre.

La parcelle est située en secteur agricole, hors zone d'aléa du PPRI Pied de Coteaux des Wateringues applicable sur la commune et est bâtie depuis 2003, elle n'est pas exploitée pour l'agriculture et ne possède pas un potentiel biologique exceptionnel.

Q. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LE PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE DE SAINT FOLQUIN – OAP ÉCONOMIQUE

Q1. Etat des lieux

Une OAP économique est présente sur la commune de Saint-Folquin à proximité de l'échangeur n° 51 de l'Autoroute A16.

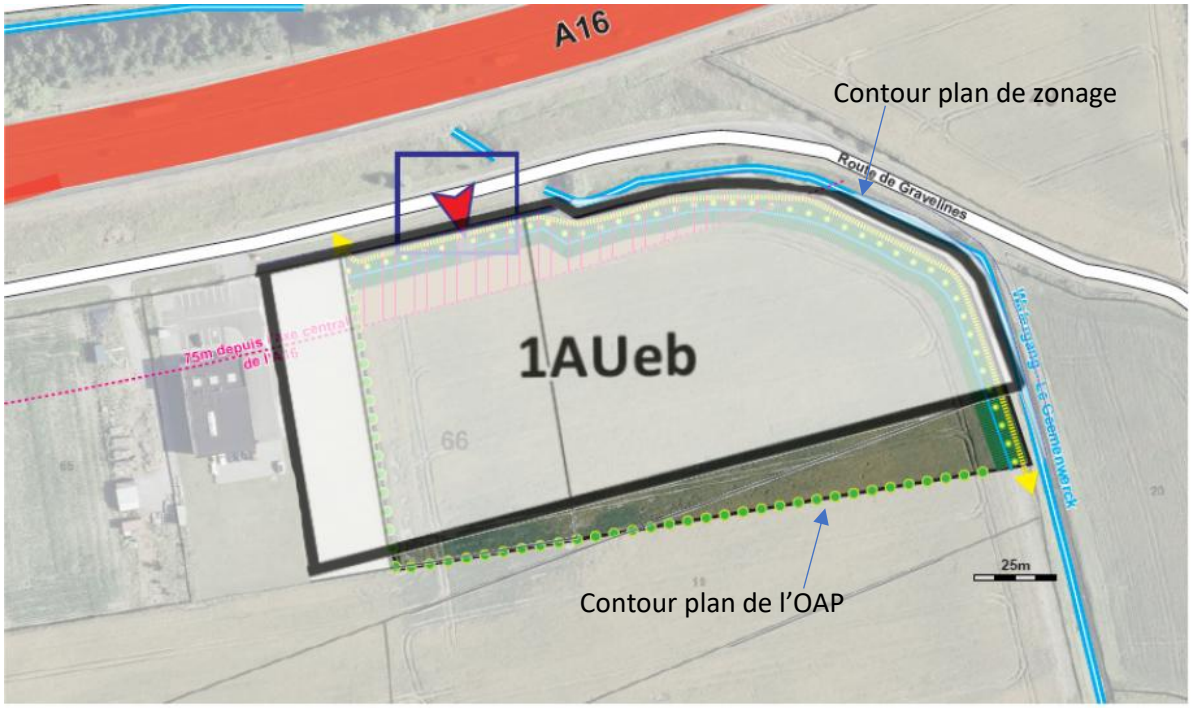
Cette zone d'extension de la zone d'activité présente avant l'élaboration du PLUi est inscrite en secteur 1AUe dans le plan de zonage. La surface prévue pour l'extension de la zone de Saint-Folquin a été intégrée dans le compte foncier « économie » du SCOT.

La pérennisation des zones d'activités existantes et la maitrise foncière permettant leur développement sont des objectifs fixés dans le PADD, qui visent à conserver une certaine attractivité économique du territoire en la confortant, tout en restant le plus économe possible en foncier.

C'est en suivant les prescriptions du SCOT, les objectifs fixés dans le PADD et le zonage qu'a été définie cette zone. Ces deux documents, ont établis le périmètre de la zone d'extension

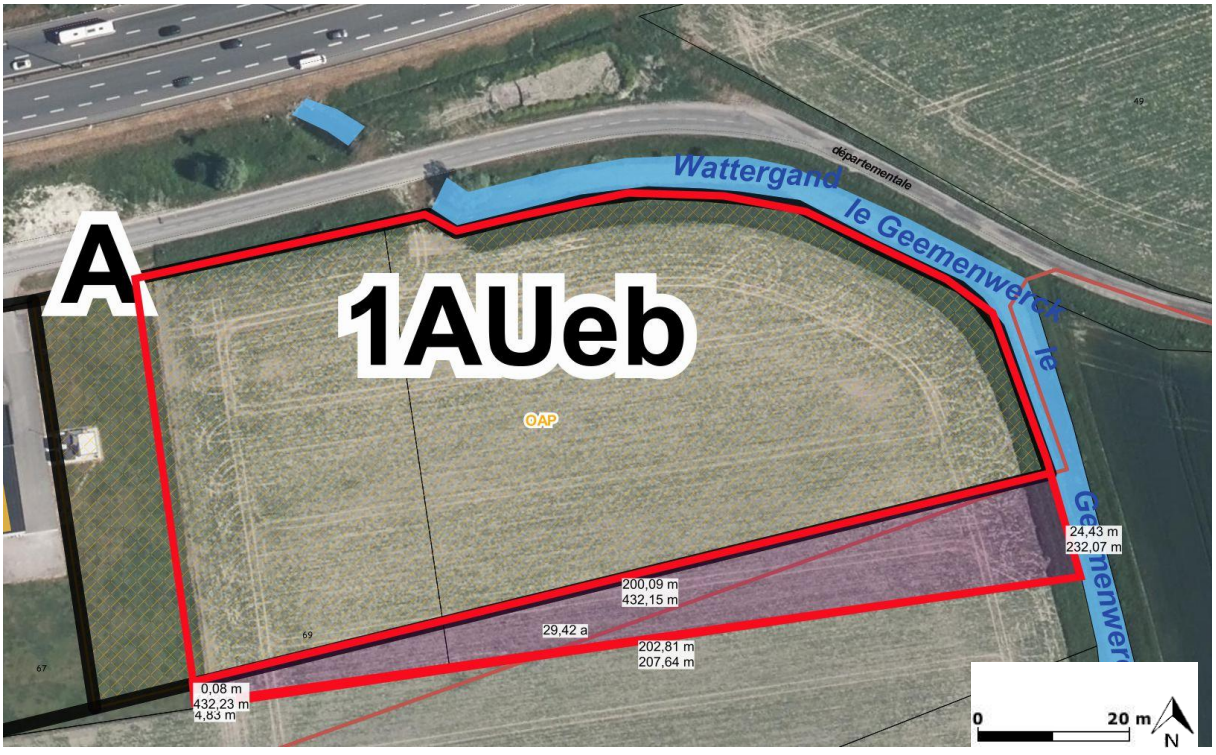
Il a été constaté que le plan de zonage de la commune ne reprenait pas le même périmètre que celui inscrit dans le schéma de l'OAP pour l'extension de la zone .

En effet, on peut constater qu'en superposant le plan de zonage et le plan de l'OAP, la géométrie de la zone diffère :



Cette erreur au sein du plan de zonage a pour conséquence le classement en zone Agricole de la partie Sud de l'OAP. Ce classement est préjudiciable pour les opérations projetées qui voient leur faisabilité compromise, rendant inconstructible 0,30 ha.

De même, la limite Ouest de la zone se voit décalée, elle a en effet été placée à tort sur le plan de zonage au milieu de la parcelle voisine du projet.



Q2. Erreur Matérielle :

Il peut être procédé à une procédure de modification (simplifiée) pour « la correction d'une erreur matérielle en cas de malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix du zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du Plan Local d'urbanisme, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du Plan Local d'Urbanisme, comme le rapport de présentation, les orientations d'aménagement ou le projet d'aménagement et de développement durable » (CE,31 janvier 2020, n°416364, Commune Thorame-Haute)

L'étude loi Barnier ainsi que l'OAP montrent la volonté du PLUi de travailler sur un certain périmètre qui ne diffère pas grandement de celui présent sur le plan de zonage (0,30 Ha). On peut considérer en l'espèce que la délimitation de la zone à fait l'objet d'une malfaçon venant en contradiction avec l'OAP et l'étude loi Barnier.

Ainsi, il est proposé de remédier à cette erreur matérielle en corrigeant sur le plan de zonage le périmètre de la zone 1Aueb sur la Commune de Saint Folquin afin qu'il corresponde au périmètre des deux autres documents.

IDENTIFICATION DES MODIFICATIONS

Modifications		Code
Règlement	**Article 2** zones A et N	A1
	Article 4 zones 1AUe (1AUecb) -A et N	A2
	Article 5 zones UA-UB-UC-A et N	A3
	Article 5 zones 1AU et 2AU	A4
	Article 6 zone UC	A5
	Article 7 zones UA-UB-UC-UE-UH-UT-1AU-1AUH-1AUE-2AU-ET A	A6
	Article 9 zones UA-UB-A et N	A7
	Article 10 zones UA-UB-UC-A et N	A8
	Article 10 zones 1AU et 2AU	A9
	Modification du lexique	A10
	Article 7 zones 1AU et 2 AU	A11
	Article 2 zone A	A12
	Article 6 zones UA-UB et UC	A13
	Article 6 zones 1AU et 2AU	A14
Matérialisation des cimetières		B
Erreur matérielle : Audruicq -ICPEA		C
Erreur matérielle : OAP Ruminghem		D
Erreur matérielle : patrimoine bâti Oye Plage		E
Levée emplacement réservé	Audruicq	F1
	Polincove	F2
	Saint-Folquin	F3
	Vieille-Eglise	F4
Erreur matérielle plan de zonage Nouvelle-Eglise		G
STECAL-Polincove		H
STECAL Zutkerque		I
Erreur matérielle plan de zonage Zutkerque		J
Modification OAP Habitat Nortkerque		K
Modification OAP économique Nouvelle Eglise		L
Création Echéancier OAP Habitat		M
Création Echéancier OAP économique		N
Modification Plan de zonage Oye Plage (1AU)		O
STECAL-Audruicq		P
Erreur matérielle : plan de zonage Saint-Folquin OAP éco		Q

RÉCAPITULATIF DES PIÈCES MODIFIÉES DU PLUi

Règlement écrit

Zones ▶ Articles ▼	UA	UB	UC	UE	UH	UT	1Au	1Auh	1Aue	2AU	A	N
Dispositions applicables à la zone												
Art 1												
Art 2												
Art 3												
Art 4												
Art 5												
Art 6												
Art 7												
Art 8												
Art 9												
Art 10												
Art 11												
Art 12												
Art 13												
Art 14												
Art 15												
Art 16												
Lexique												

Autres pièces

Pièces ▶ TERRITOIRE ▼	Plans de zonage					OAP	Fiche inventaire patrimoine	Autres
	Cimetières	Erreur matérielle	Changement de zonage	Levée emplacement				
AUDRUICQ								
GUEMPS								
MUNCQ-NEURLET								
NORTKERQUE						OAP Habitat		
NOUVELLE-EGLISE						OAP économie		
OFFEKERQUE								
OYE-PLAGE								
POLINCOVE								
RECQUES-SUR-HEM								
RUMINGHEM								
SAINT-FOLQUIN								
SAINT-OMER-CAPELLE								
SAINTE-MARIE-KERQUE								
VIEILLE-EGLISE								
ZUTKERQUE								
CCRA								Création échéancier OAP économique et OAP Habitat + Modification Tome 2 rapport de Présentation

III. Annexe justification des choix modification n° 7

Communauté de Communes
de la Région d'Audruicq

MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNALE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA RÉGION D'AUDRUICQ

Modification de droit commun



NOTICE EXPLICATIVE – EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

ADAPTATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

A1. Évolution de l'article 5 des zones UB-UC-1AU-2AU

Au regard de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite loi « Climat et Résilience » qui a pour objectif la lutte contre l'artificialisation des sols et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de son application portant à atteindre le Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050, il convient de réfléchir à de nouveaux modes d'aménagements afin de limiter l'extension urbaine et conserver les fonctions biologiques, hydrologiques, climatiques et agronomiques des sols du territoire. Ainsi, il est proposé la possibilité dans les zones UB et UC de permettre l'édification de bâtiment à usage d'habitation en rez-de-chaussée + 2 étages (R+2) là ou aujourd'hui n'est possible que la construction en rez-de-chaussée + 1étage + combles (R+1+C).

Dans le même objectif, il est proposé d'harmoniser à R+1+C les hauteurs relatives des constructions dans le règlement des zones 1AU et 2AU qui aujourd'hui prévoit à hauteur de faitage identique 3 hauteurs relatives différentes.

A2. Évolution de l'article 7 des zones UA- UB- UC

Les élus souhaitent assouplir l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans les zones UA, UB et UC afin d'harmoniser la réglementation sur le modèle des PLUi des territoires voisins et ainsi garantir une cohérence entre les territoires. Cette adaptation n'augmente pas la possibilité générale de construction dans la zone, en effet, l'emprise au sol maximale autorisée au sein de l'unité foncière n'est pas modifiée. De plus, une disposition générale ajoutée et modifiée sur toutes les zones lors des précédentes modifications, rend difficile la mise en œuvre de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme déposées en zone U. Il est donc également proposé de la supprimer au sein du règlement des zones U. Cette disposition sera maintenue en zone A et en Zone N.

A3. Évolution de l'article 14 des zones ua-ub-uc

Au regard de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite loi « Climat et Résilience » qui a pour objectif la lutte contre l'artificialisation des sols et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de son application portant à atteindre le Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050, il convient de réfléchir à de nouveaux modes d'aménagement qui tendent à ne plus consommer d'espaces naturels ou agricole en extension d'urbanisation. Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire de permettre une certaine densification des zones urbaines existantes, en favorisant par exemple, la possibilité de construction en « double rideau » de manière ponctuelle. Cette possibilité est aujourd'hui très limitée au sein des zones urbaines. En effet, l'obligation de création d'aire de retournement pour toute création de voirie privée vient empêcher la mise en œuvre de certains projets de densification urbaine de faible importance. Une adaptation de ce principe est donc essentielle.

A4. Évolution de l'article 12 des zones ua-ub-uc-ue-uh-ut-1au-1auh-1aue-2au-a et n (mesures pour la préservation des canaux-becques et fossés)

La Communauté de Communes de la Région d'Audruicq est un territoire « fortement marqué par le réseau hydrographique et les milieux humides, indispensables à la gestion du risque inondation » . Le PADD engage la CCRA dans la préservation du système des wateringues et plus globalement, la préservation des cours d'eaux et des fossés et dispose que cette préservation devra être assurée à travers le plan de zonage et le règlement du PLUi.

Si des mesures existent déjà, les récentes inondations sur le territoire et les évolutions liées au changement climatique nécessitent l'inscription de mesures plus protectrices de ces milieux au sein du PLUi en prenant exemple sur ce qui est appliqué sur certains territoires de la Région . Ainsi il est proposé d'insérer dans l'article 12 des zones UA, UB, UC, UE, UH, UT, 1AU, 1AUH, 1AUE, 2AU, A et N les dispositions suivantes :

« Dispositions particulières aux canaux, becques et fossés :

Le maintien des canaux, becques et fossés à ciel ouvert doit rester une priorité le long des voies publiques comme dans les secteurs agricoles de manière à conserver l'identité paysagère du territoire, limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, et maintenir une capacité de stockage des eaux pluviales.

- *Les demandes de busage se limiteront à l'accès nécessaire aux propriétés et aux parcelles agricoles, soit un maximum de 9 mètres linéaire (sauf nécessité de sécurité). Les busages d'accès seront réalisés en tuyau béton, de type B, de diamètre suffisant pour ne pas limiter l'écoulement. La pente des buses devra respecter la pente de 2% au fil d'eau existant. La nature des matériaux de comblement sera du 20/80 avec une finition en 0/20.*

- *Afin de conserver et améliorer le patrimoine hydraulique du territoire :*
  - *Les opérations d'entretien des linéaires classés cours d'eau au titre de la police de l'eau visent à améliorer la fonctionnalité hydraulique et écologique du milieu en respectant les rythmes biologiques des espèces présentes.*
  - *Dans le cas d'opération de restauration de linéaires classés cours d'eau au titre de la police de l'eau, les caractéristiques propres au milieu doivent être restaurées (reconstitution du lit, des berges, de la ripisylve...).*
  - *Pour les opérations d'entretien et de restauration des linéaires classés non classés, les opérations doivent répondent aux usages hydrauliques, tout en respectant l'identité paysagère du territoire.*

- *Afin de protéger l'environnement immédiat et l'identité du réseau de wateringues, il est imposé un recul pour les constructions nouvelles et les extensions de 6 mètres du haut de berge, en dehors des ouvrages liés à la gestion et l'entretien. La ripisylve existante doit être maintenue et entretenue ».*

A5. Évolution de l'article 15 b § Eaux pluviales des zones UA-UB-UC-UE-UH-UT-1AU-1AUH-1AUE-2AU-A ET N (Mise en œuvre de dispositif liés à l'eau)

La Communauté de Communes de la Région d'Audruicq est un territoire « fortement marqué par le réseau hydrographique et les milieux humides, indispensables à la gestion du risque inondation » .

Les évolutions liées au changement climatique (épisodes d'inondations et épisodes de sécheresses) nécessitent de favoriser toutes démarches vertueuses en termes de gestion de l'eau. Le PLUi ainsi que les PPRI couvrant le territoire préconisent une gestion et une infiltration des eaux à la parcelle.

La présente évolution tend à permettre la mise en œuvre de dispositifs supplémentaires autour de la question de l'eau

Ainsi, il est proposé d'insérer dans l'article 15 « desserte par les réseaux » des zones UA, UB, UC, UE, UH, UT, 1AU, 1AUH, 1AUE, 2AU, A et N les dispositions suivantes :

« Sont autorisées et encouragées les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ».

A6. Évolution de l' article 2 des zones A et N

L'article 2 des zones A et N vient définir les occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Il permet entre autres, les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLUi, sur la même unité foncière en différenciant les possibilités en fonctions de la surface du bien existant.

Cette mesure venait à créer une disparité de droit à construire. En effet, selon la rédaction actuelle sont admises :

« Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLUi, sur la même unité foncière, sont autorisées, dans la limite suivante :

Si les constructions d'une même unité foncière implantées en totalité en zone A ou N totalisent :

- *Jusqu'à 100m² inclus d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,35 ;* ***(soit un maximum de +35m²)***
- *De 100m² non inclus à 150m² inclus d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1,25 ;* ***(soit un maximum de +37,5m²)***
- *De 150m² non inclus à 200m² inclus d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante dans la limite du coefficient de 1.15 sans dépasser 225m²* ***(soit un maximum de +25m²)***
- *Plus de 200m² d'emprise au sol, il est permis d'augmenter l'emprise au sol existante, en une seule fois, dans la limite de 25m²* ***(soit un maximum de +25m²)*** *»*

Il est proposé d'unifier les droits à construire des extensions et annexes en **permettant l'ajout d'annexe et extension dans la limite de 40m²** tout en maintenant la limite totale de 225m² sur l'unité foncière existante ce jour dans le PLUi.

De plus, au sein du sous-secteur Ae, un complément dans l'écriture doit permettre de limiter les nouvelles constructions uniquement aux extensions et annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi liés à l'activité économique et non la construction de nouveaux bâtiments lorsqu'aucun n'existe sur l'unité foncière.

A7. Évolution de l'article 4 des zones A et N

L'article 4 des zones A et N vient définir les emprises au sol admises sous conditions, celles-ci sont liées aux autorisations de l'article 2.

Il a été proposé d'unifier les règles sur les mêmes conditions que l'article 2

A8. Modification des hauteurs PAPO : Modification du dossier loi Barnier et de l'OAP

Il est proposé d'assouplir la hauteur maximale des constructions du Parc d'activité afin de permettre l'installation d'équipements en toiture dans la limite de 6m supplémentaires (équipements techniques, équipements d'accès, antennes, cheminées, paratonnerres locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, systèmes de ventilation et de climatisation.)

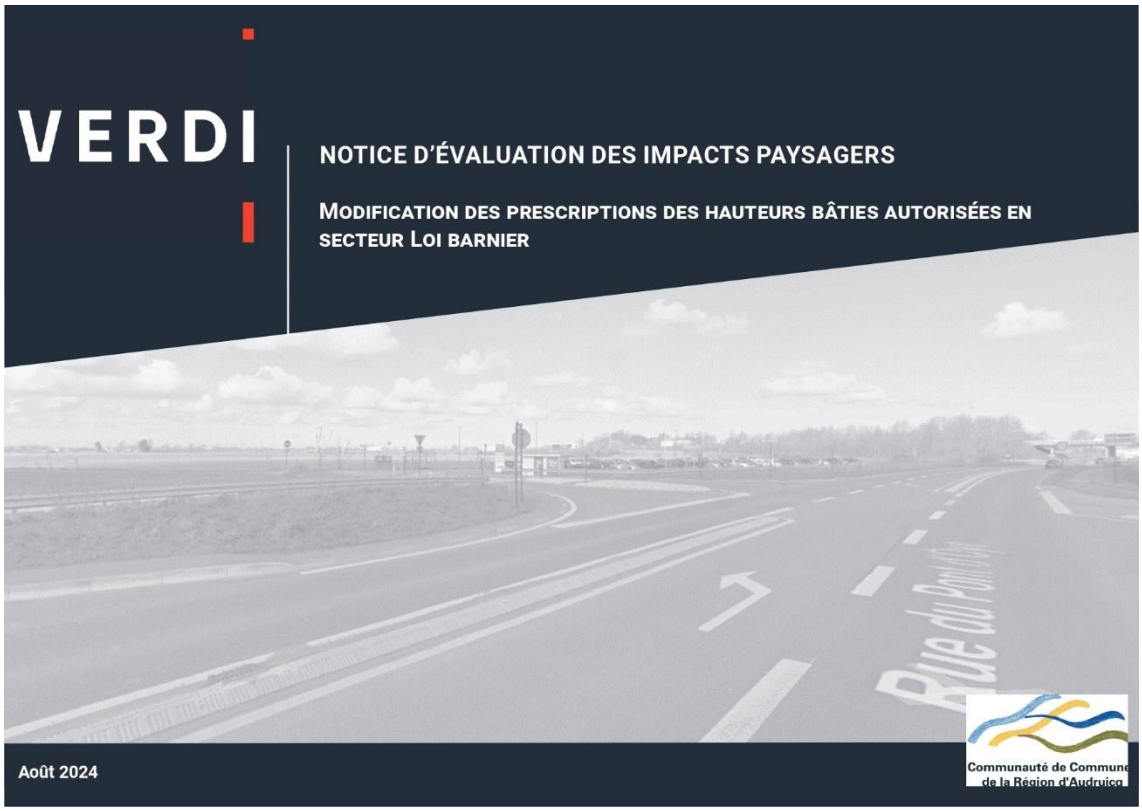
Cette hauteur étant définie au sein de l'étude loi Barnier, une étude a été menée pour mesurer si ce changement de hauteur vient porter atteinte à l'étude loi Barnier et notamment des impacts paysagers.

Une copie de cette analyse concluant à un impact paysagers faible est annexée à la présente notice. (voir ci après)

Cette modification nécessite la mise à jour des documents suivants :

- OAP économique
- document relatif à l'étude loi Barnier de la zone
- règlement écrit du PLUi
- Rapport de présentation Tome 2

De même la hauteur des clôtures va être majorée de 0.5m sur le Parc d'activité, il convient donc d'ajouter une mention spécifique au sein de l'article 10 du règlement de la zone 1AUE.



SOMMAIRE

NOTICE D'ÉVALUATION DES IMPACTS PAYSAGERS

PARTIE 1 : CONTEXTE
1/ RAPPEL DES PRESCRIPTIONS EN VIGUEUR AU TITRE DE LA LOI BARNIER 3
2/ PRÉSENTATION DU PROJET ENVISAGÉ 4

PARTIE 2 : EVALUATION DES IMPACTS
3/ DÉFINITION DES POINTS DE VUE DE RÉFÉRENCE 6
4/ PHOTOMONTAGES EN PERCEPTION HUMAINE 7

PARTIE 1 : CONTEXTE

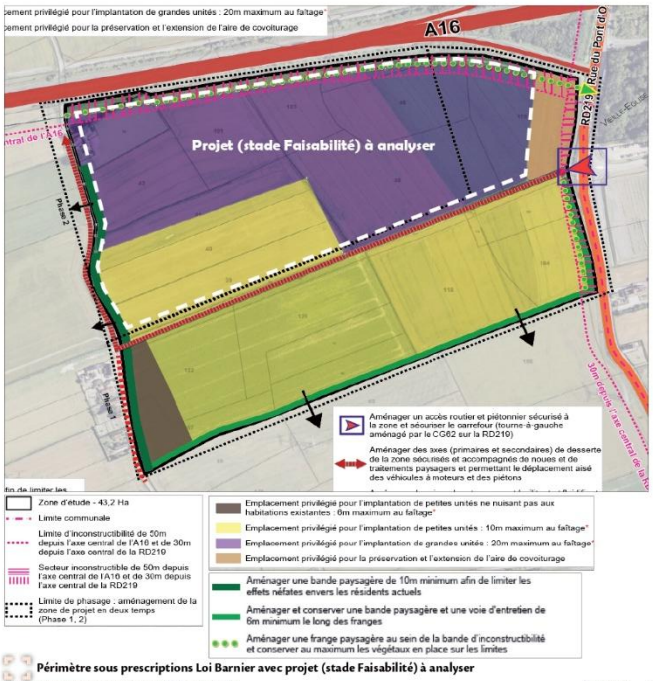
1/ RAPPELS DES PRESCRIPTIONS EN VIGUEUR AU TITRE DE LA LOI BARNIER

La création d'un Parc d'Activités Intercommunal par la CCRA sur la commune de Nouvelle-Eglise répond à un enjeu d'accueil de nouvelles activités artisanales et industrielles.
Le site bénéficie notamment d'une vitrine importante depuis l'autoroute A16, accessible via l'échangeur n°50 « Audruicq / Oye-Plage » par la RD219.
100% du foncier envisagé est aujourd'hui maîtrisé, correspondant à une surface de 30 ha.

Un dossier de dérogation Loi Barnier a donc été réalisé et annexé au PLUi en vigueur, permettant de réduire la marge inconstructible à proximité des voies (A16 et RD219) pour ainsi permettre l'installation du Parc d'Activités Porte d'Opale en réduisant de moitié les marges d'insconstructibilité ainsi qu'en adaptant les hauteurs de constructions :
- **6m au faîtage (partie marron)**
- **10m au faîtage (partie jaune)**
- **20m au faîtage (partie violette); le tout sous réserve d'intégration de bandes paysagères (pointillés verts et bandes verts associées).**

La conception technique, fonctionnelle et paysagère ayant aboutie à un plan d'aménagement finalisé (DCE) du Parc d'Activités Porte d'Opale, la CCRA a été approchée par un porteur de projet afin d'acquérir la partie Nord du Parc (pour une surface d'environ 14 ha, intégrant des prescriptions de plantations Loi Barnier).

Le projet, confidentiel, en stade Faisabilité est présenté en page suivante.



Périmètre sous prescriptions Loi Barnier avec projet (stade Faisabilité) à analyser

PARTIE 1 : CONTEXTE

2/ PRÉSENTATION DU PROJET ENVISAGÉ

L'ensemble projetté vise à construire un équipement type «centre de données» de 50 MW à portée nationnale.

Le présent projet analysé vise l'installation d'un Data Center. Le projet présenté ci-contre comprend :
- **Un bâtiment principal (Main building + Office = bureaux)** présentant une hauteur maximale au faîtage de 9,78m comprenant une balustrade opaque permettant de camouffler les édicules techniques en toiture);
- **D'espaces techniques indissociables du bâtiment principal**, comprenant notamment des générateurs (4m de haut environ), de réservoirs d'eau et de cheminées de refroidissement (14,78m de haut dont la quantité est encore inconnue à ce jour);
- **D'une installation électrique dédiée (substation)**, permettant d'adapter la tension du réseau présentant une hauteur maximale au faîtage de 10m,
- **D'un système de défense contre les incendies (Sprinkler)** présentant une hauteur maximale au faîtage de 10m,
- **D'un système de distribution de chaleur (DHN : District Heating Network)** présentant une hauteur maximale au faîtage de 10m.

Afin de définir les éventuels impacts visuels de la construction d'un tel équipement, des photomontages sont présentés en pages suivantes, permettant d'en évaluer son intégration paysagère. Ainsi, les simulations intègrent les plantations liées à l'aménagement global du Parc d'Activités (Haies, bandes bocagères et forestières etc), ainsi que les volumes prévisionnels construits sur le parcellaire réservé à l'artisanat (cf. ci-contre).

La projection 3D en page suivante permet de visualiser les composantes (bâtis et plantées) qui seront intégrées aux photomontages.



Limite de secteur défini à hauteur de faîtage maximale autorisée
Hauteur de faîtage maximale autorisée
Périmètre sous prescriptions Loi Barnier avec projet (stade Faisabilité) à analyser

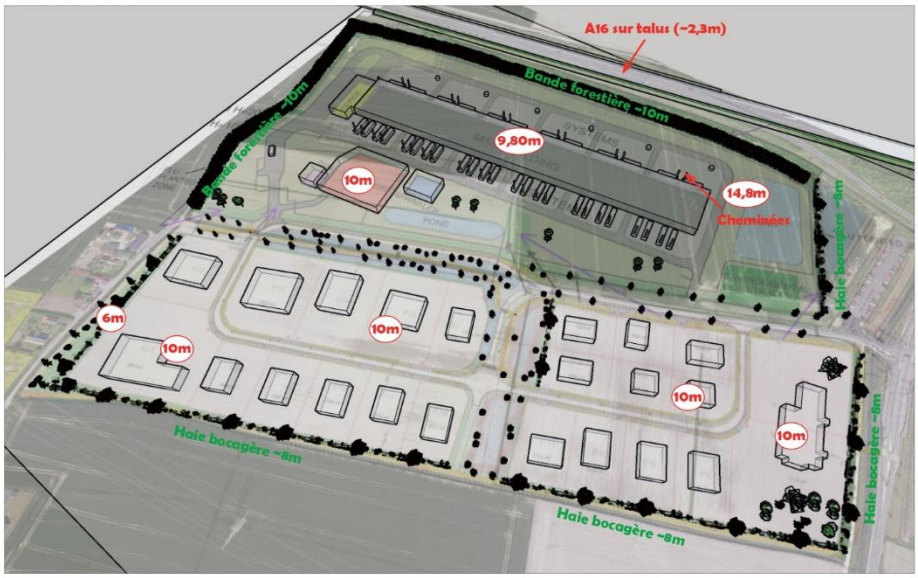
PARTIE 1 : CONTEXTE

2/ PRÉSENTATION DU PROJET ENVISAGÉ

Le montage 3D ci-contre vise à illustrer les rapports d'échelle envisagés sur le site du Parc d'activités porte d'Opale après constructions des bâtiments.

Les composantes végétales d'insertion paysagères prévues dans le cadre du projet global sont également intégrées (haies bocagères, alignements, bande forestière), à un horizon à t+10 ans (permettant d'évaluer ou non leur efficience).

Les émergences construites, proposées en phase de faisabilité sont reportées sur le schèma ci-contre.



PARTIE 2 : EVALUATION DES IMPACTS PAYSAGERS

3/ DÉFINITION DES POINTS DE VUE DE RÉFÉRENCE

Le plan ci-contre présente les points de vue sélecdtionnés afin d'apprécier l'intégration paysagère du projet dans son ensemble.

Ces derniers ont été sélectionnés car considérés comme révélateurs et représentatifs des usages du secteur, à savoir :

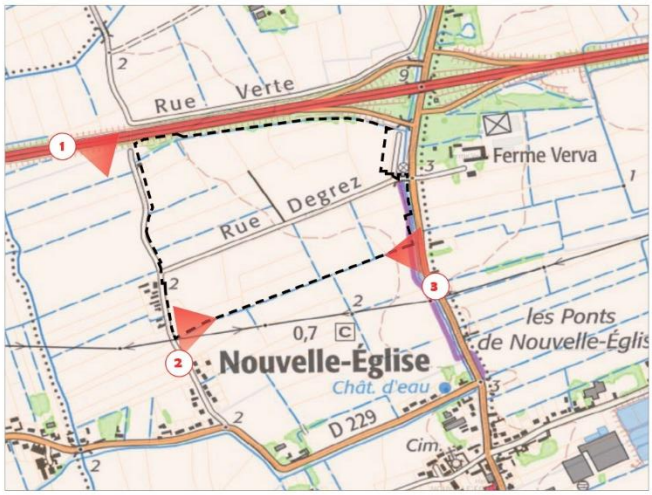
1 : Point de vue en perception dynamique des automobilistes depuis l'autroute A16

2 : Point de vue en perception statique depuis le hameau habité au sud-Ouest du projet

3 : Point de vue en perception dynamique des automobilistes depuis la RD216

Pour chaque point de vue présenté, un panorama de l'état actuel est présenté afin d'évaluer le plus objectivement le niveau d'impact visuel potentiel. Ensuite, sur base d'un panorama retravaillé grâce au modèle 3D, un niveau d'impact visuel «résiduel» est déterminé à l'aide d'une échelle à 4 niveaux :

- **Nul :** Pas d'impact visuel grâce aux filtres visuels intégrés au projet d'aménagement global (haie, bande forestière, autres constructions etc)
- **Faible :** Projet légèrement perceptible mais ne renvoyant pas de connotation négative dans la lecture du paysage dans lequel il s'insère
- **Moyen :** Projet perceptible pouvant faire l'objet de mesures correctrices afin de rendre son intègration paysagère «acceptable»
- **Fort :** Projet perceptible devant faire l'objet de mesures correctrices afin de rendre son intègration paysagère «acceptable» et compatible avec les prescriptions Loi Barnier



PARTIE 2 : EVALUATION DES IMPACTS PAYSAGERS

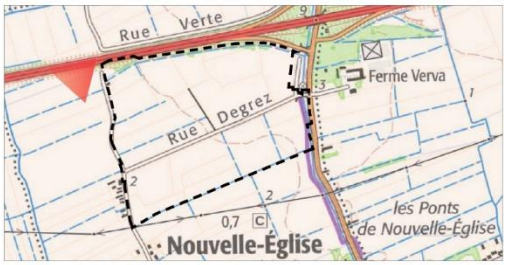
4/ PHOTOMONTAGE EN PERCEPTION HUMAINE

Vue 1 : Prise de vue depuis l'autoroute A16 « L'Européenne »

Distance vis-à-vis du projet : 104 mètres

Enjeux : Axe de communication permettant de rejoindre Paris à Boulogne-sur-Mer.

Impact(s) potentiel(s) du projet :
- Visibilité des multiples cheminées de refroidissement des générateurs culminant à 14,78m
- Ecran visuel continu du bâtiment principal long de 390m en façade Nord le long de l'A16



Panorama de l'existant



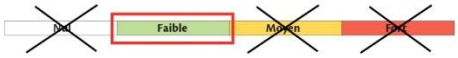
PARTIE 2 : EVALUATION DES IMPACTS PAYSAGERS

4/ PHOTOMONTAGE EN PERCEPTION HUMAINE

Vue 1 : Prise de vue depuis l'autoroute A16 « L'Européenne »

Impact(s) résiduel(s) du projet :
- Bâtiment imperceptible à l'arrière de sa bande forestière pré-intégrée au projet d'aménagement global (à terme T+10ans)

Synthèse :





Vue réaliste photomontée



PARTIE 2 : EVALUATION DES IMPACTS PAYSAGERS

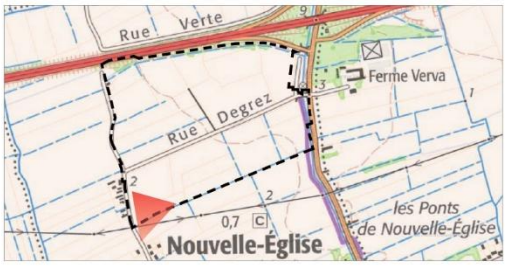
4/ PHOTOMONTAGE EN PERCEPTION HUMAINE

Vue 2 : Prise de vue depuis la rue Degrez

Distance vis-à-vis du projet : 38 mètres

Enjeux : Lieu de vie/riverains

Impact(s) potentiel(s) du projet :
- Visibilité importante des volumes construits depuis le hameau longeant la rue Degrez (émergence 7m et 10m)



Panorama de l'existant



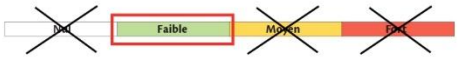
PARTIE 2 : EVALUATION DES IMPACTS PAYSAGERS

4/ PHOTOMONTAGE EN PERCEPTION HUMAINE

Vue 2 : Prise de vue depuis la rue Degrez

Impact(s) résiduel(s) du projet :
- Visibilité partielle des premiers locaux, atténuée par le rideau de haie bocagère pré-installée dans le cadre du projet d'aménagement global du parc d'activités (à terme T+10ans).

Synthèse :





Vue réaliste photomontée



PARTIE 2 : EVALUATION DES IMPACTS PAYSAGERS

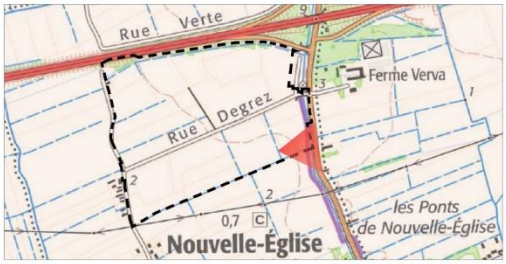
4/ PHOTOMONTAGE EN PERCEPTION HUMAINE

Vue 3 : Prise de vue depuis la RD 219

Distance vis-à-vis du projet : 82 mètres

Enjeux : Axe de communication départemental permettant d'accèder au site/entrée-sortie de ville de Nouvelle-Eglise/Axe vélo touristique «Véloroute Oye-Plage-Audruicq

Impact(s) potentiel(s) du projet :
- Visibilité forte des volumes construits à usage artisanal en discordance visuelle avec le secteur très dégagé des plaines agricoles ponctuées de hameaux habités.



Panorama de l'existant



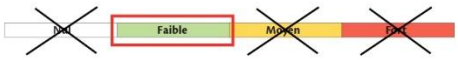
PARTIE 2 : EVALUATION DES IMPACTS PAYSAGERS

4/ PHOTOMONTAGE EN PERCEPTION HUMAINE

Vue 3 : Prise de vue depuis la RD 219

Impact(s) résiduel(s) du projet :
- Visibilité partielle des premiers locaux, atténuée par le rideau de haie bocagère pré-installée dans le cadre du projet d'aménagement global du parc d'activités (à terme T+10ans).

Synthèse :





Vue réaliste photomontée



A9. Évolution de l'article 6 des zones 1AU ET 2AU

L'article 6 des zones 1AU présente une redondance dans sa rédaction. Il convient donc d'ajuster l'article en conséquence, à cette fin le tableau reprenant les règles a été simplifié.

A10. Évolution de l'article 7 des zones 1AU et 2AU

Afin de s'aligner sur la modification proposée en A2, il est proposé de supprimer une disposition générale ajoutée et modifiée lors des précédentes modifications du PLUi, qui soulève des problèmes lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Afin de s'aligner sur les modifications proposées en A1 et A9 il convient de simplifier le tableau présent à l'article 7 des zones 1AU et 2AU

A11. Évolution de l'article 9 des zones UA-UB-UC-1AU-2AU-1AUE (1aueb et 1auecb) – A et n

En mars 2023, le rapport de synthèse du GIEC indique une augmentation des températures de minimum +2°C à laquelle la France doit se préparer avant 2050. Au regard de ces évolutions climatiques et afin de préserver le confort intérieur des habitations, le règlement du PLUi qui encadre l'aspect extérieur des constructions doit évoluer pour permettre des constructions de couleurs clairs. En effet, le choix des couleurs des constructions est l'une des solutions les plus efficaces pour contrer le rayonnement solaire permettant de réduire de près de 8 degrés la température intérieure.

Ces modifications de teintes seront également mis à jours le point 7.3 dans les documents loi Barnier des zones concernées

A12. Évolution de l'article 6 de la zone UC

Au regard de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite loi « Climat et Résilience » qui a pour objectif la lutte contre l'artificialisation des sols et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de son application portant à atteindre le Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050, il convient de réfléchir à de nouveaux modes d'aménagements qui tendent à ne plus consommer d'espaces naturels ou agricoles en extension d'urbanisation. Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire de permettre une certaine densification des zones urbaines existantes, en favorisant par exemple la possibilité de construction en « double rideau ». Cette possibilité est aujourd'hui très limitée au sein de la zone UC qui ne permet pas la construction d'un bien à usage d'habitation à plus de 30m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Fort est de constater que de nombreuses parcelles situées en zone UC pourraient accueillir une construction à usage d'habitation à l'arrière dans cette limitation, permettant ainsi la construction d'habitations supplémentaires au sein de l'enveloppe urbaine existante.

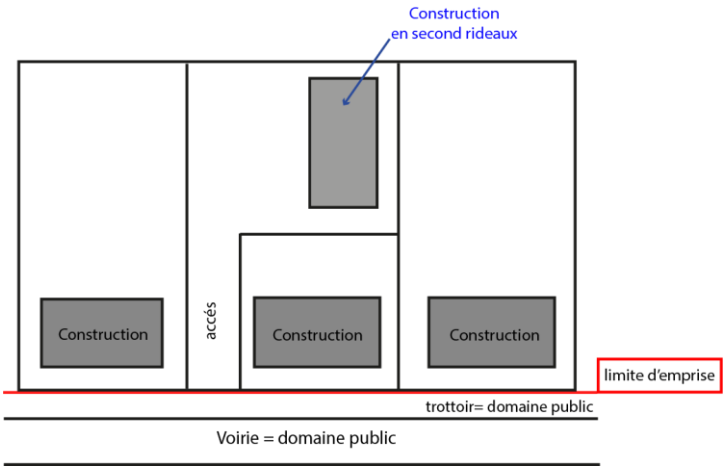
Ainsi il est proposé une modification venant assouplir cette disposition pour les constructions en double rideaux pour la zone UC.

Modifications liées

La mise en œuvre de cette modification nécessite également d'ajouter dans le Lexique au sein de la définition des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privée la définition et le schéma suivant :

« Second Rideau : Constructions principales situées à l'arrière d'une première construction principale ou rangée de construction principales.

Exemple de second rideau : »



A13. Évolution de l'article 6 des zones UA-UB-UC-1AU et 2AU

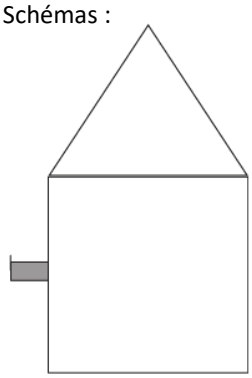
L'article 6 des zones UA-UB-UC-1AU et 2AU pose des difficultés à l'instruction. La notion de « tout ou partie majoritaire » laisse un vide réglementaire et induit des interprétations différentes selon les dossiers :

Ainsi, afin de simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est proposé de supprimer cette mention.

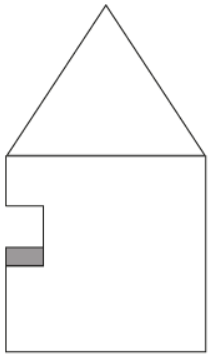
Modifications liées

La mise en œuvre de cette modification nécessite également d'ajouter dans le lexique au sein de la définition des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privée les ajouts suivants :

Schémas :



Balcon



Balcon couvert

Exemple de Bow Windows :

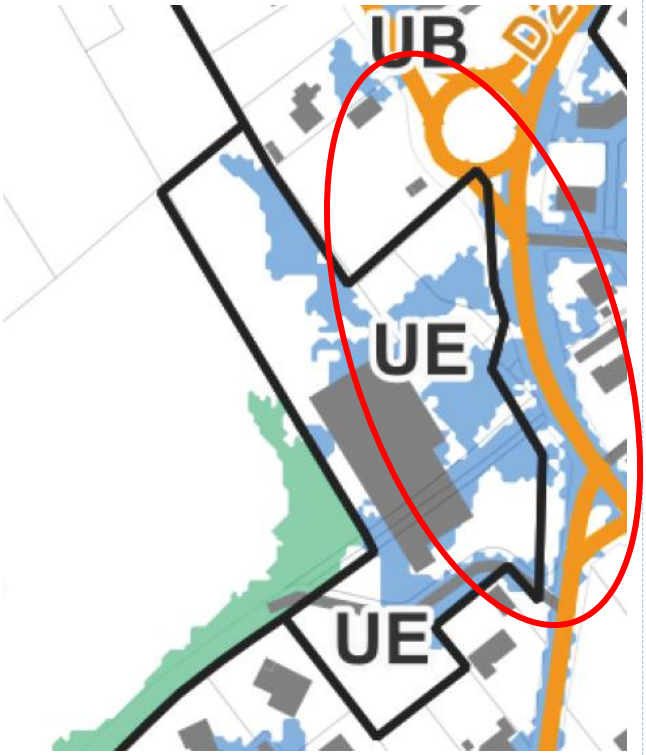
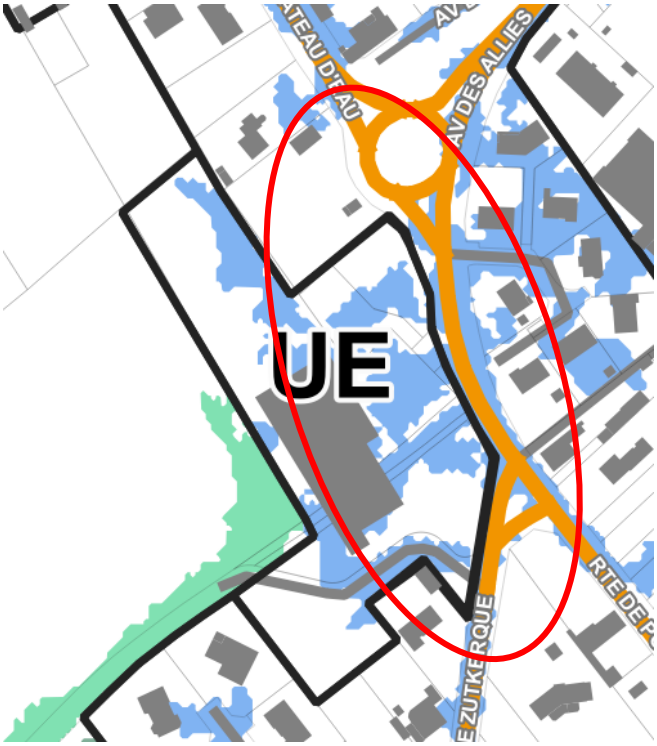


A14. Correction des limites des zones Activité Économique sur les plans de zonage

Justification du Projet

Lors de la mise en œuvre de l'inventaire des zones d'activité économique validé par le Conseil communautaire en date du 14 mars 2023, il a été constaté que le périmètre de certaines des zones comportait des erreurs sur les plans de zonage. Il convient donc de procéder à la modification de ces périmètres.

Les modifications apportées n'auront pas pour objet d'augmenter les droits à construire sur les zones, mais seulement de rectifier un ensemble d'erreurs matérielles

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
AUDRUICQ : route de Polincove	
	

A15. Intégration du règlement de collecte des déchets

La Communauté de Communes exerce pleinement la compétence collecte des déchets ménagers et assimilés sur l'ensemble de son territoire. Concernant la compétence traitement, celle-ci a été transférée à un syndicat mixte de traitement d'élimination des déchets : le SEVADEC.

Les contextes réglementaires, environnementaux et financiers ont incité depuis plusieurs années, la CCRA à modifier son schéma de collecte des déchets en favorisant la réduction des quantités de déchets présentées au service public, puis en favorisant la valorisation matière des biodéchets et le recyclage des emballages plastiques, verre, papier, carton et métaux.

Ces nouvelles orientations ont été reprises dans un document : le règlement de service.

Ce règlement a pour objectifs de définir les règles de pré collecte, de collecte et de traitement des déchets des usagers utilisant le service public.

Lors du conseil communautaire du 28 septembre 2023, l'intercommunalité a décidé d'actualiser le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés afin de tenir comptes des nouvelles mesures mises en place à savoir :

- La dotation en bacs OMR (ordures ménagères résiduelles), tri sélectif et biodéchets notamment en fixant les règles de dotations par foyers, les conditions de stockage et de présentation au service de collecte.
- L'actualisation des règles de tri sélectif avec la mise en place des extensions des consignes de tri notamment sur le recyclage de l'ensemble des emballages plastiques dorénavant ;
- De conteneuriser les activités professionnelles utilisant le service public, de collecte et de réformer la redevance en appliquant le principe pollueur payeur ;
- De mettre en place une politique de prévention de la production des déchets ménagers en favorisant le développement de la promotion du compostage ;
- De définir les conditions de stockage des déchets notamment en conditionnant le déploiement de colonnes enterrées sur le territoire

Ainsi, afin de garantir une cohérence territoriale entre la planification urbaine et la gestion des déchets à l'échelle de la CCRA, il semble opportun d'annexer ce document au PLUi de la CCRA.

L'annexion du règlement de collecte des déchets au PLUi permettra de renforcer l'efficacité et l'intégration de la gestion des déchets dans le cadre de la planification.

A16. Ajout d'annexes au rapport de présentation tome 2

2 annexes seront ajoutées au rapport de présentation Tome2 (voir tome 2 annexé au présent dossier) :

- Justifications des modifications retenues dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°6
- Justifications des modifications retenues dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°7

A17. Mise A jour des plans d'assainissement collectif

Il est proposé de mettre à jour les plans d'assainissement collectif du secteur sud du territoire modifiés par délibération du Conseil Communautaire en date du 16 juillet 2020 . Afin d'uniformiser la lecture des plans d'assainissement collectif sur l'ensemble du territoire de la CCRA, il est proposé également de reprendre les zonages plus anciens n'ayant pas fait l'objet de modification avec une nouvelle mise en forme.

L'ensemble des plans de zonages reprenant la date de dernière modification est en annexe de la présente notice.

MODIFICATIONS PAR COMMUNES

B1. AUDRUICQ

Évolution du périmètre de l'OAP Audruicq 3

Justification du Projet
La parcelle AS 582 sur la commune d'Audruicq est aujourd'hui comprise dans le périmètre de l'OAP Audruicq n°3. Cette parcelle correspond au parking appartenant au bien nommé « Guinguette » situé 146 rue Georges Mauffait à Audruicq. Un projet de reprise de cette Guinguette est envisagé par un repreneur privé. L'intégration de ce parking dans l'OAP habitat viendrait bloquer se projet économique. Outre le plan de Zonage il conviendra de mettre à jour l'OAP Habitat existante.

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

Modifications liées

La mise en œuvre de ce projet nécessite également d'apporter à l'OAP habitat les modifications suivantes :

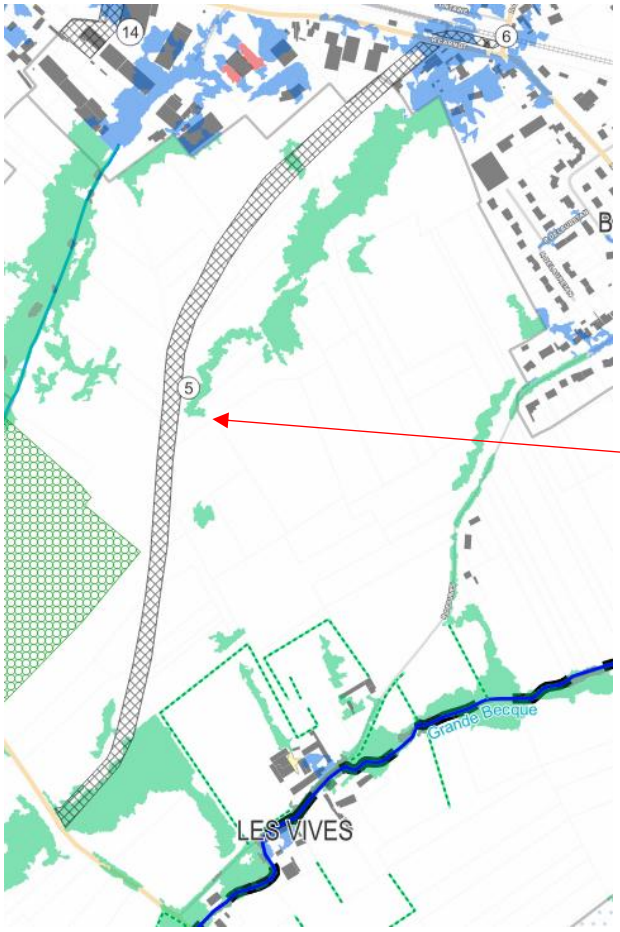
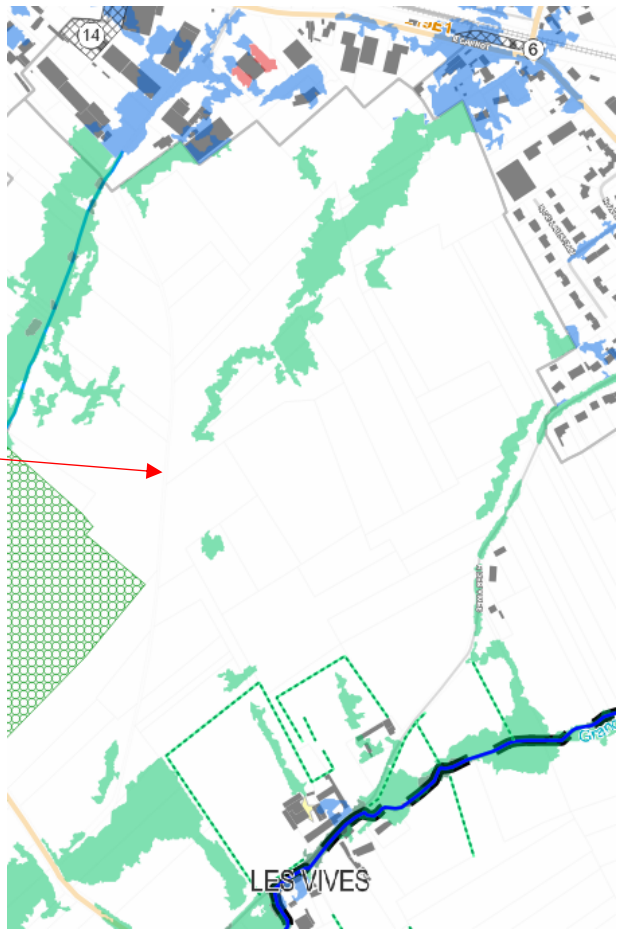
Modification des pages 13 et 14 :

- Évolution du périmètre
- Modification de la surface
- Mise à jour parcelles cadastrales

Levée d'emplacements réservés

Levée de l'emplacement réservé n° 5

Justification du Projet
La commune n'ayant plus de projet sur cette emprise, elle souhaite procéder à la levée de l'emplacement réservé n°5

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

Levée de l'emplacement réservé n° 6

Justification du Projet

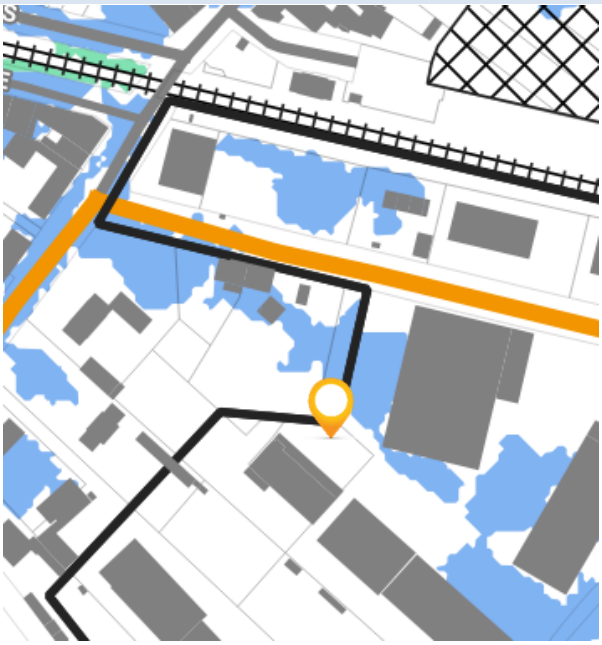
La commune n'ayant plus de projet sur cette emprise, elle souhaite procéder à la levée de l'emplacement réservé n°6

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

Levée de l'emplacement réservé n° 14

Justification du Projet

La commune n'ayant plus de projet sur cette emprise, elle souhaite procéder à la levée de l'emplacement réservé n°6

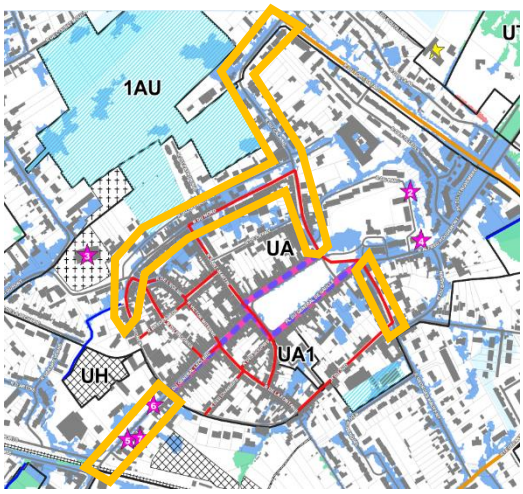
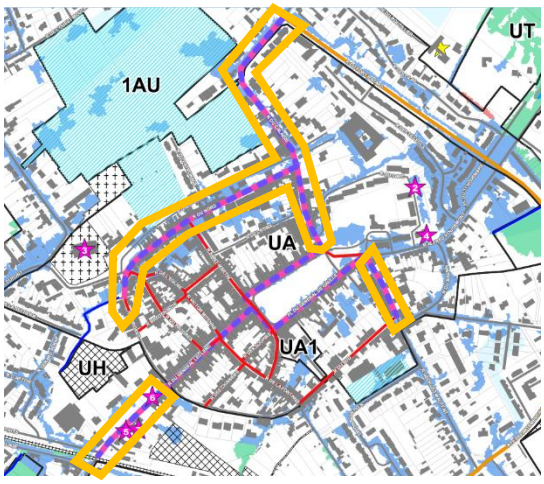
Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

Évolution du linéaire de protection commerciale

Justification du Projet

Afin de maintenir l'activité commerciale dans son centre-ville et au regard des nombreux commerces présents sur ces secteurs la municipalité de Audruicq souhaite étendre son linéaire de protection commerciale sur les rues suivantes :

- Prolongement du linéaire sur la rue du Général Leclerc jusqu'à la gare
- Ajout d'un linéaire rue du nord (de la rue du calaisis à la rue de l'église)
- Ajout d'un linéaire rue d'Ardres (sur quelques mètres en partant de la rue de l'église)
- Ajout d'un linaire rue du Calaisis (de la place du Général de Gaulle à la route du fort Batard)
- Ajout d'un linéaire rue Georges Mauffait (de la place du Général de Gaulle à la rue du Sud)

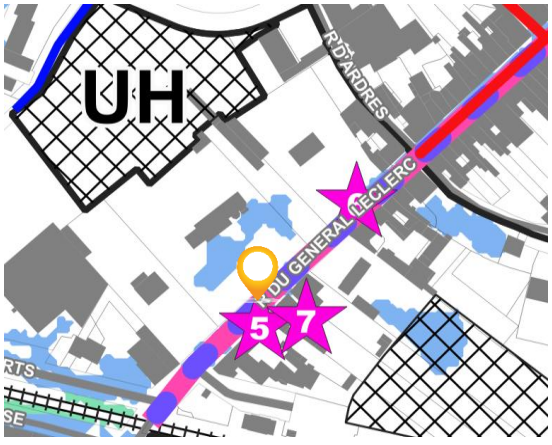
Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

Rectification d'erreurs matérielles sur le plan de zonage

Patrimoine à protéger n° 5

Justification du Projet

Patrimoine mal situé sur le plan de zonage

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

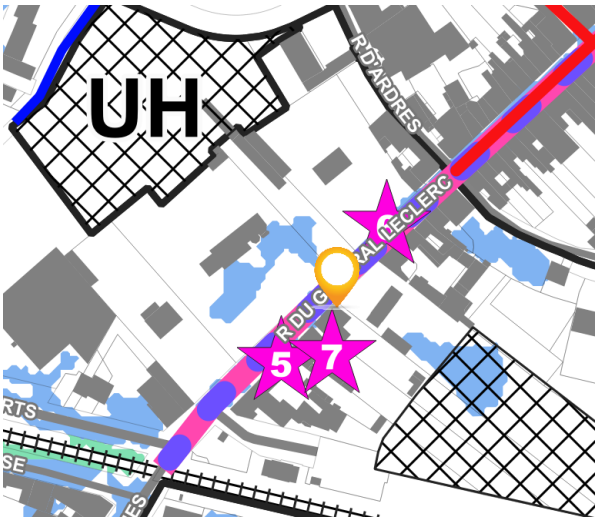
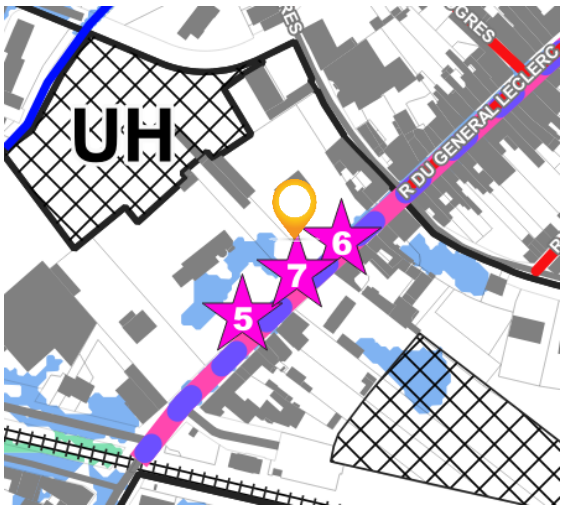
Modifications liées

La mise en œuvre de ce projet ne nécessite pas d'apporter de modifications aux fiches patrimoines sur lesquelles le bien est matérialisé correctement.

Patrimoine à protéger n° 7

Justification du Projet

Patrimoine mal situé sur le plan de zonage

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

Modifications liées

La mise en œuvre de ce projet ne nécessite pas d'apporter de modifications aux fiches patrimoines sur lesquelles le bien est matérialisé correctement.

Projet d'aménagement d'un espace naturel familial au bord du canal

Justification du Projet

La Commune d'Audruicq souhaite créer un espace naturel familial, convivial et de détente à l'emplacement de terres agricoles morcelées et pauvres situées sur les parcelles D182-D183-D184et D185 propriété de la Commune. La parcelle D186 voisine du projet comprend 2 zones humides de compensation (l'une pour des constructions situées sur la commune, l'autre pour la station d'épuration SUD de la CCRA).

Le site est composé de parcelles agricoles discontinues, séparées par des fossés de drainage. Il n'est inclus dans aucune zone naturelle remarquable, mais on retrouve plusieurs site Natura 2000 dans un rayon de 20 km autour du site. Il n'y pas de boisement sur le site. On y trouve cependant quelques talus

Le projet envisage la création :

- D'une pièce d'eau d'aspect naturelle avec quelques pontons
- De chemins de randonnées
- D' espaces ludiques naturels
- De boisements, de plantations et des arbres d'essences régionales
- D' un parcours pédagogique de sensibilisation à l'environnement
- D' une connexion discrète aux zones humides



Superficie total du projet : 64 606m² soit 6,46ha

Le règlement de la zone A ne permet pas à ce jour la mise en œuvre de ce projet. Il est donc proposé la création d'un sous-secteur à la zone Agricole dans lequel serait admis la création d'aménagements légers (cheminements piétons, observatoires…) ainsi que la création des plans d'eau indispensables à la mise en œuvre de ce projet dans le respect de la zone Agricole. Il sera également nécessaire de matérialiser ce sous-secteur sur le plan de zonage de la commune.

Ainsi il est proposé l'ajout d'un sous-secteur à la zone Agricole correspondant à l'aménagement d'un espace naturel familiale sur la commune d'Audruicq. (**Sous-secteur An) et la rédaction de dispositions liées**

« Dans le secteur An :

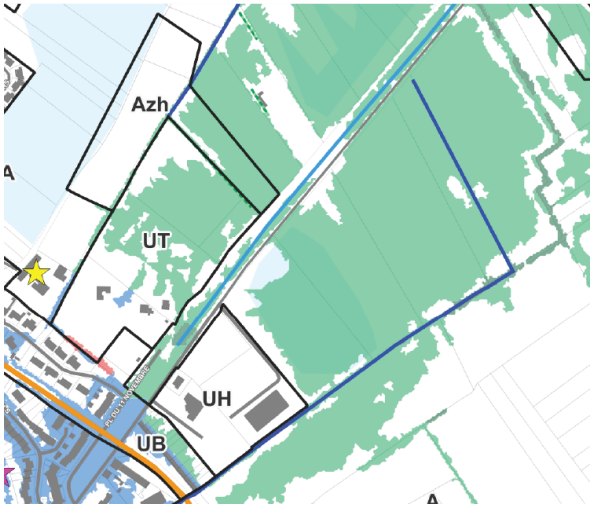
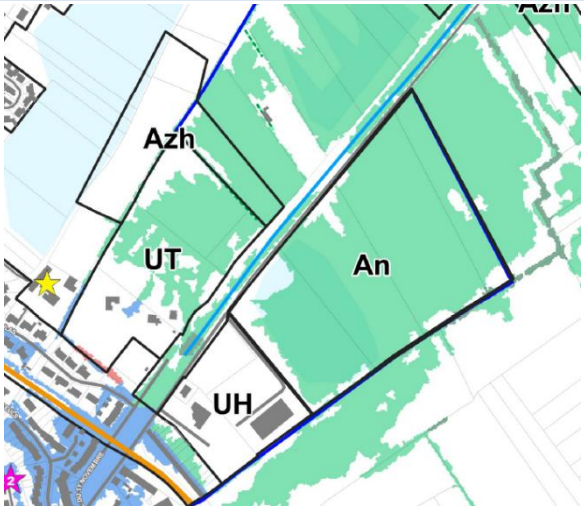
1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du public de ces espaces, les cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observations de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la

sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

2° les aires de stationnement indispensables à la maitrise de la fréquentation automobile et à la préservation de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aires devront être créées uniquement avec des matériaux perméables ayant un impact le plus minime possible sur l'environnement.

3° À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

4° les plans d'eau »

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

B2. GUEMPS
Rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage (patrimoine à protéger moulin)

Justification du Projet	
Patrimoine mal situé sur le plan de zonage	
Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification

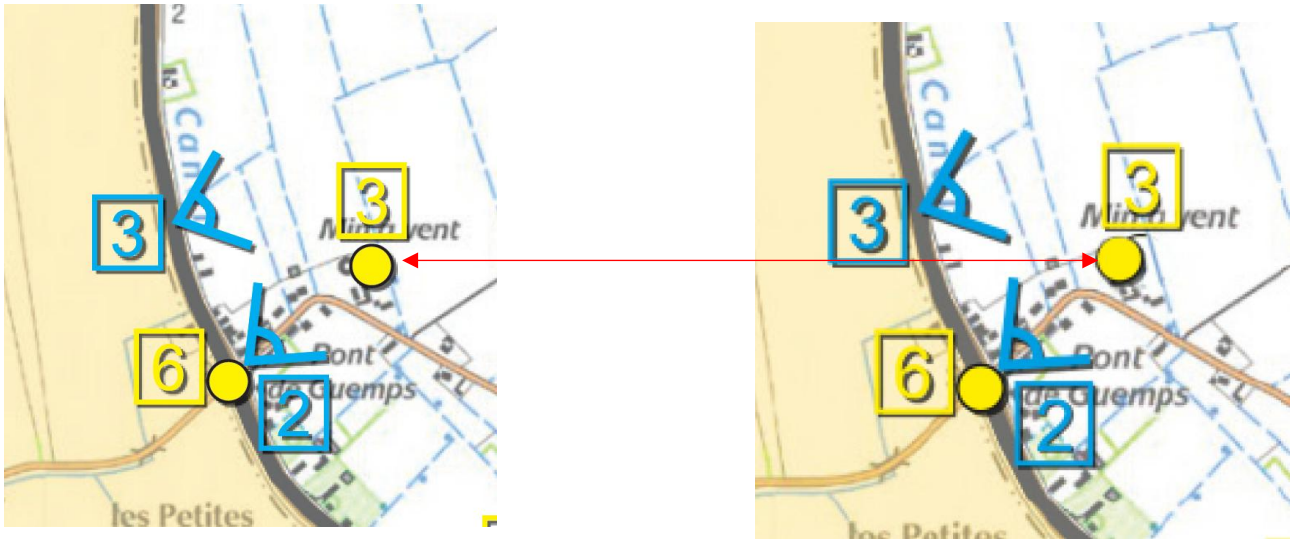




Modifications liées

La mise en œuvre de ce projet nécessite également d'apporter aux fiches patrimoines les modifications suivantes : modification du placement de la sécherie sur les pages 6 et 7 uniquement sur la partie cartographie

(Décaler le n°3 Jaune sur le moulin)



L'inventaire patrimoine modifié est en annexe de la présente notice

Rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage (patrimoine à protéger Sécherie)

Justification du Projet	
Patrimoine mal situé sur le plan de zonage Rue de la serpentine	
Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

Modifications liées

La mise en œuvre de ce projet nécessite également d'apporter aux fiches patrimoines les modifications suivantes : modification du placement de la sécherie sur les pages 6 et 7 uniquement sur la partie cartographie

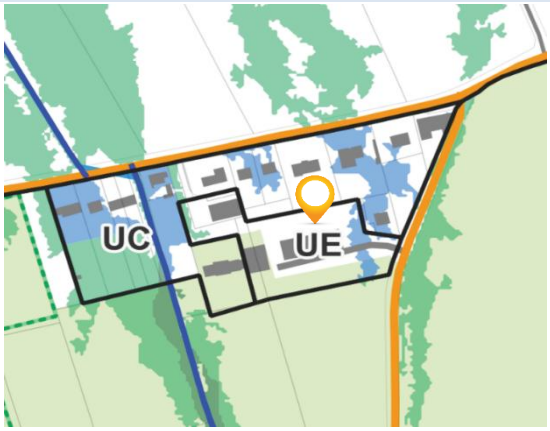
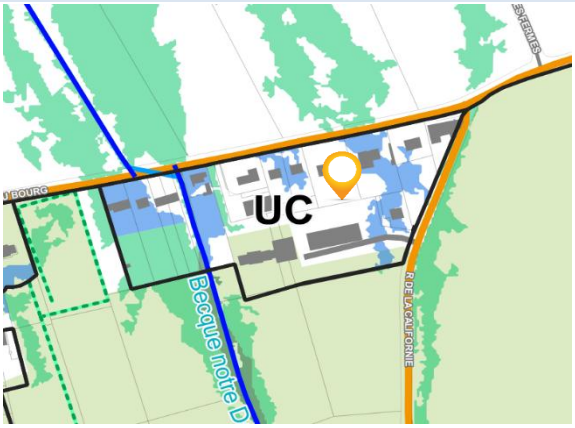
(Décalage du n°1 jaune sur la sécherie)



L'inventaire patrimoine modifié est en annexe de la présente notice

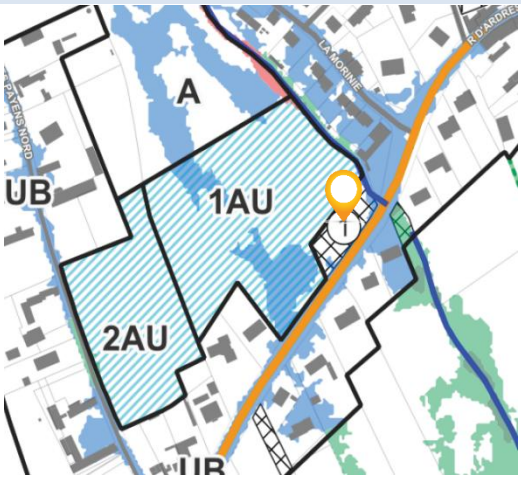
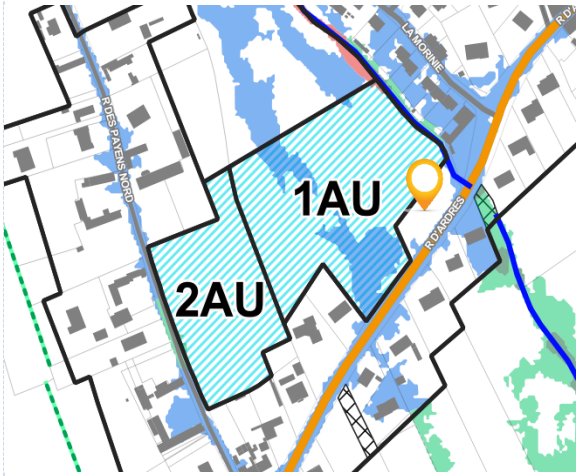
B3. MUNCQ-NIEURLET
Évolution du zonage rue de la Californie

Justification du Projet
Cette zone qui aujourd'hui est identifiée en tant que zone économique, présente dans les faits un caractère mixte. En effet le bâtiment principal situé au cœur de cette zone présente des cellules commerciales au rez-de-chaussée et des logements à l'étage. À aujourd'hui, la partie commerce peine à perdurer (peu de cellules sont occupées). La commune souhaiterait enlever le caractère exclusif économique de cette zone et reclasser celle-ci en zone UC.

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

B4. NORTKERQUE
Levée de l'emplacement réservé n°1

Justification du Projet
La commune n'ayant plus de projet sur cette emprise, elle souhaite procéder à la levée de l'emplacement réservé n°1 La parcelle sera donc intégrée au sein de la zone UB. Cette modification n'aura pas d'impact foncier sur la zone 1AU située à l'arrière de celui-ci, les modifications apportées à l'OAP seront la suppression de la mention aire de covoiturage et la suppression du traitement paysage de la frange de la bordure de la RD sur la cartographie de l'OAP.

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

Modifications liées

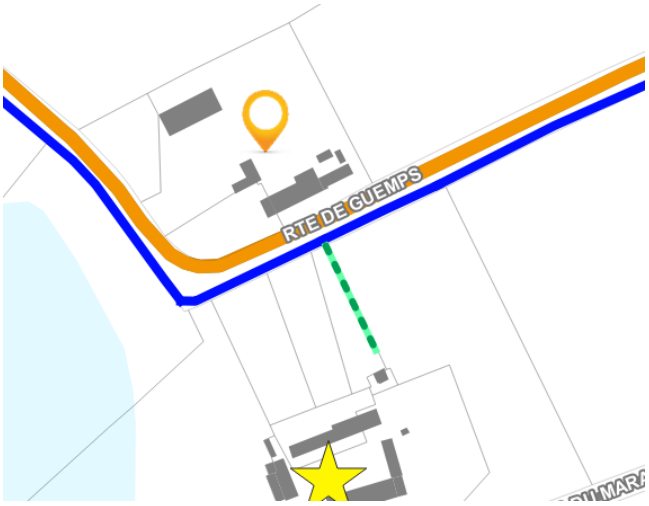
La mise en œuvre de ce projet nécessite également d'apporter les modifications suivantes :

- **Sur le rapporte de Présentation Tome 2** : suppression de l'emplacement réservé sur la P 215 + mention de la suppression sur le plan de la P 191
- **Sur OAP Habitat :**
  - Suppression de la mention aire de covoiturage sur l'OAP Nortkerque
  - Suppression de l'aire de covoiturage sur le schéma directeur de l'OAP ainsi que de le traitement paysage de la frange bordant la RD.

B5. NOUVELLE-ÉGLISE

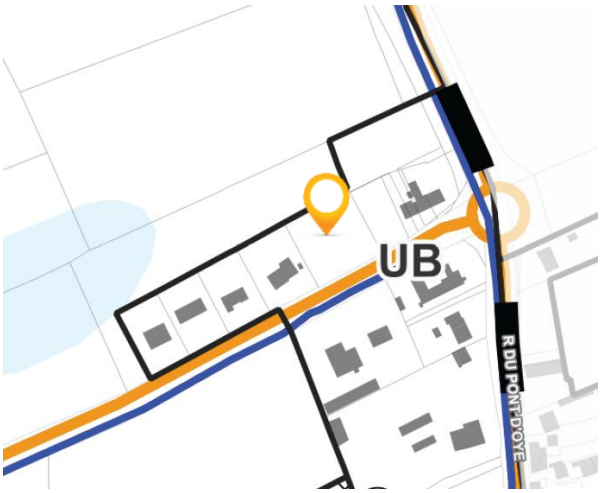
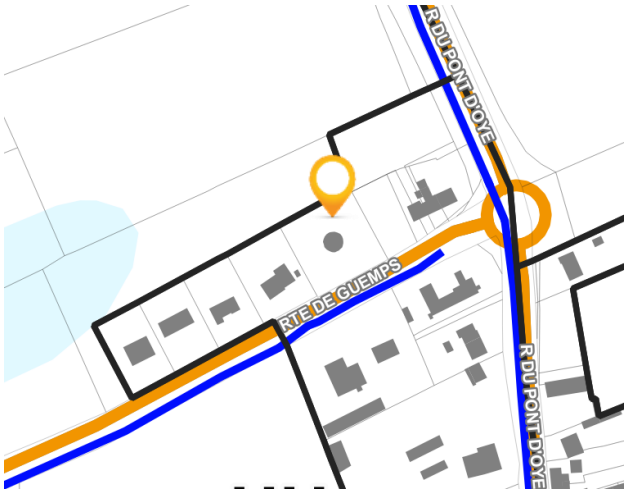
Mise à jour du plan de zonage (exploitation agricole)

Justification du Projet
Sur la parcelle AH 04 est identifiée au plan de zonage une exploitation agricole. Cette exploitation n'existant plus depuis plusieurs années, la commune a sollicité la levée de l'identification.

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

Mise à jour du plan de zonage (matérialisation du château d'eau)

Justification du Projet
Il a été constaté que le château d'eau présent sur la parcelle AH12 n'était pas matérialisé sur le plan de zonage de la commune. Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle.

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

B6. OFFEKERQUE

Mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'un chemin piétonnier

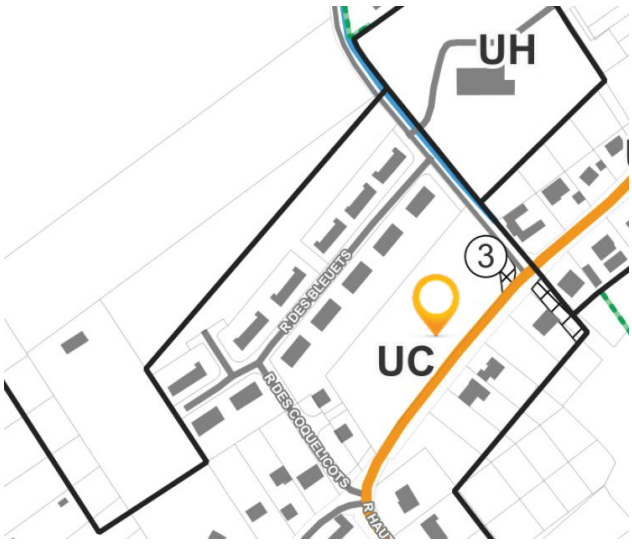
Justification du Projet

La commune souhaiterait la création d'un emplacement réservé pour la mise en œuvre d'un chemin piétonnier le long de la parcelle AE 191 qui longe la rue du village (départementale D230) à côté du fossé existant afin de sécuriser le passage des piétons aujourd'hui obligés de marcher sur la route.



Le PADD impose de proposer des alternatives à l'usage de la voiture, la création de cet emplacement réservé qui permettrait une sécurisation des piétons permets de diminuer la dangerosité de l'utilisation piétonne de la route actuelle et favoriserait les déplacements à pied vers le centre du village où se situent la Mairie, l'école, la salle des fêtes (où se situe également la cantine et la garderie) et l'église.

La commune souhaite mettre en œuvre un chemin piétonnier de 2m à partir du watergang (1m50 de chemin + 50cm de talus)

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

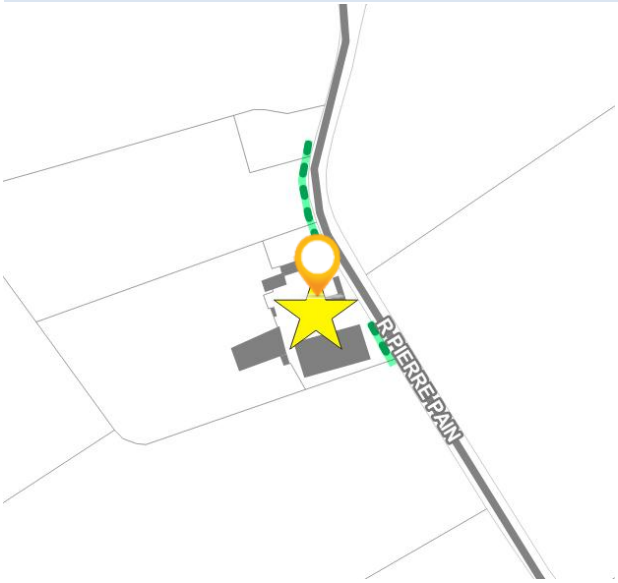
Modifications liées

La mise en œuvre de ce projet nécessite également d'apporter au rapport de présentation Tome 2 les modifications suivantes : Ajout de l'emplacement réservé

Mise à jour du plan de zonage (exploitations agricoles)

Justification du Projet

Sur la parcelle AE 56 (rue Pierre pain) est identifiée au plan de zonage une exploitation agricole. Cette exploitation n'existant plus, la commune a sollicité la levée de l'identification.

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

Mise à jour du plan de zonage (ajout de patrimoine à protéger)

Château Bellevue

Justification du Projet

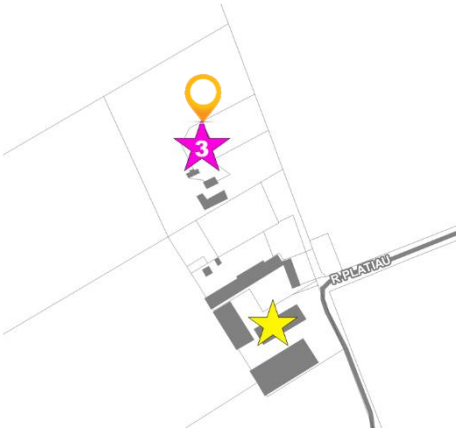
La commune souhaite inscrire au patrimoine architectural de sa commune assortis d'une protection réglementaire au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le bien situé sur la parcelle AB 57 située rue Platiau lieudit « château Belle Vue »



Il convient donc à ce titre de matérialiser la protection sur le plan de zonage et de modifier la fiche patrimoine de la commune en y ajoutant ce bien présentant un caractère architectural à préserver.

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification





Modifications liées

La mise en œuvre de ce projet nécessite également d'apporter une mise à jour aux fiches patrimoines

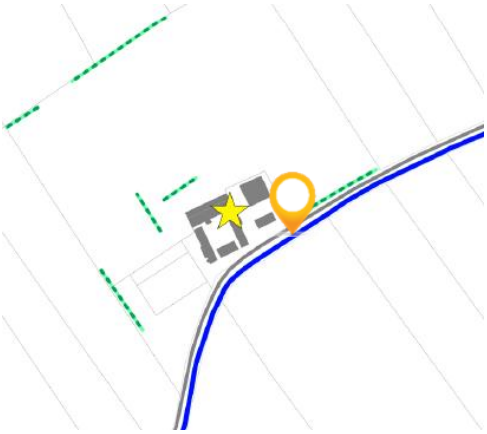
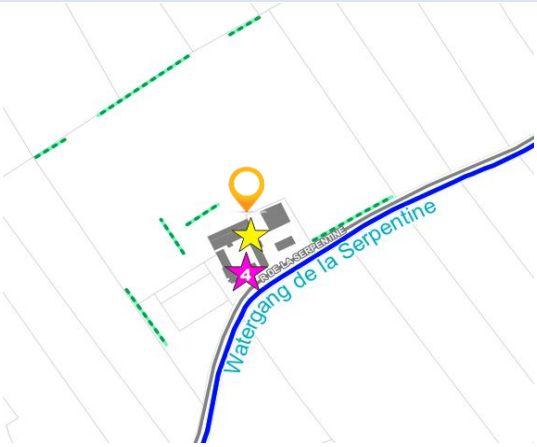
Corps de ferme n°1

Justification du Projet

La commune souhaite inscrire au patrimoine architectural de sa commune assortis d'une protection réglementaire au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le corps de ferme situé sur la parcelle AL 56 rue de la serpentine en ce qu'il présente un intérêt architectural à protéger.



Il convient donc à ce titre de matérialiser la protection sur le plan de zonage et de modifier la fiche patrimoine de la commune en y ajoutant ce bien présentant un caractère architectural à préserver.

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

Modifications liées

La mise en œuvre de ce projet nécessite également d'apporter une mise à jour aux fiches patrimoines

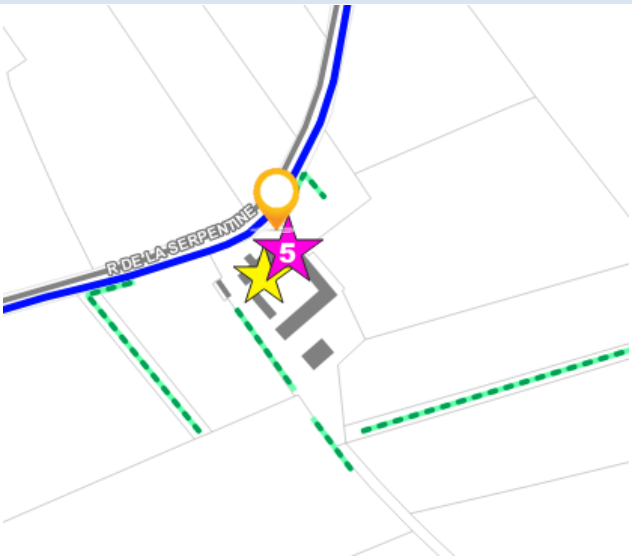
Corps de ferme n°2

Justification du Projet

La commune souhaite inscrire au patrimoine architectural de sa commune assortis d'une protection réglementaire au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le corps de ferme situé sur la parcelle AM 13 rue de la serpentine en ce qu'il présente un intérêt architectural à protéger.

Il convient donc à ce titre de matérialiser la protection sur le plan de zonage et de modifier la fiche patrimoine de la commune en y ajoutant ce bien présentant un caractère architectural à préserver.



Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

Modifications liées

La mise en œuvre de ce projet nécessite également d'apporter une mise à jour aux fiches patrimoines

Page Patrimoine Offekerque Après modification

B7. OYE-PLAGE

Mise à jour du plan de zonage de la sablière :

Justification du Projet

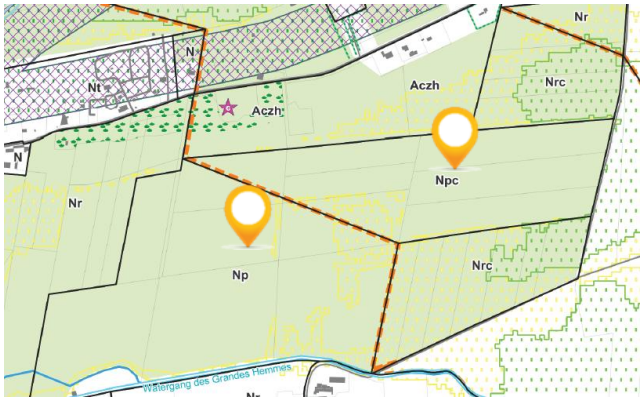
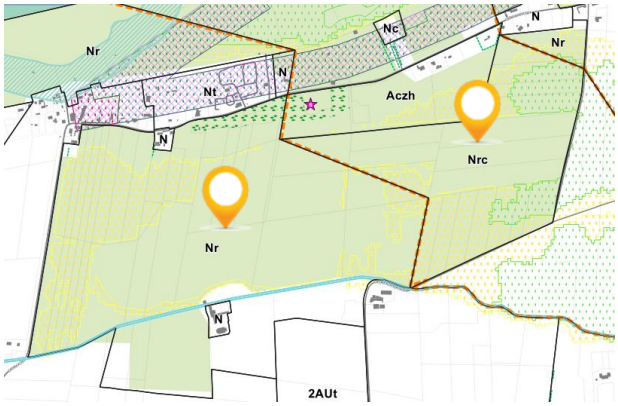
Un projet de revalorisation de l'ancienne sablière située sur la commune de Oye-Plage est en cours avec le concours d'Eden62 dans le but de proposer sur cet ancien site d'exploitation un cheminement piéton et la construction d'un observatoire à oiseaux. En effet, ce site est complémentaire à la Réserve Naturelle du platier d'Oye, située non loin, pour les oiseaux lors de leur migration.

Aujourd'hui, la sablière est classée au PLUi en zone NP (Secteur de la zone naturelle permettant les installations liées à l'exploitation du sous-sol) et Npc (Secteur de la zone naturelle permettant les installations liées à l'exploitation du sous-sol et situé en coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral). Ces zones Np et Npc sont liées à l'exploitation de la sablière de Oye-Plage qui a cessé son activité en 2023. La cessation d'activité et le réaménagement du site ont été confirmés par un rapport d'inspection de la DREAL en avril 2023. Ces réaménagements ont été suivis par Eden 62 et le Conservatoire du Littoral.

Le classement en Np et Npc n'est donc plus en adéquation avec les parcelles du site. De plus ce classement ne permet pas aujourd'hui la création d'un cheminement piéton en zone protégée et la construction d'un observatoire à oiseaux pouvant accueillir une vingtaine de personnes.

Les parcelles voisines de cette ancienne sablières sont classées en zone Nr (secteur qui correspond aux espaces naturels sensibles à préserver en application de la Loi Littoral sur la Commune d'Oye-Plage) et Nrc (secteur qui correspond aux espaces naturels sensibles à préserver en application de la Loi Littoral et aux coupures d'urbanisation sur la Commune d'Oye-Plage). Le règlement des zones Nr et Nrc permettrait quant à lui la mise en œuvre de ces aménagements (cheminement piéton et observatoire).

Ainsi il est proposé de classer la parcelle Npc en Nrc et la parcelle Np en Nr.

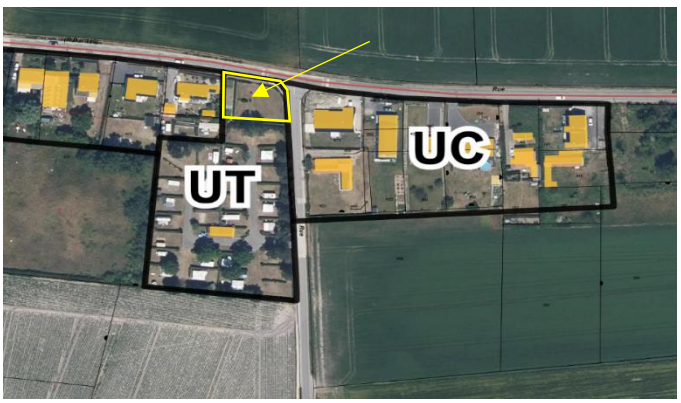
Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

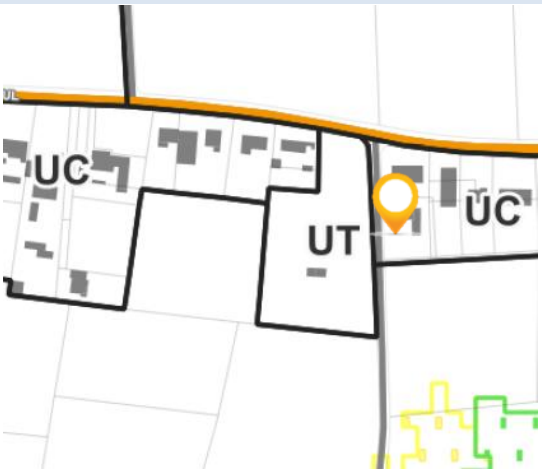
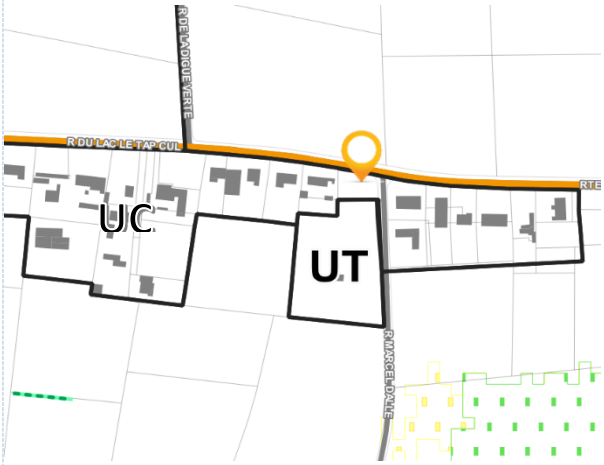
Rectification d'une erreur matérielle sur le zonage de la parcelle AK 471

Justification du Projet

Lors de l'enquête publique de la procédure de modification n°6 du PLUi, avait été déposée une demande concernant la possibilité de changer le zonage d'une partie de la parcelle AK471 située rue du Lac, cette demande ne pouvait être prise en compte lors de la précédente procédure, cependant ce changement de zonage n'ayant pas d'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), il était opportun de l'inscrire au sein de la présente procédure. Ce bout de parcelle aujourd'hui identifié dans le plan de zonage de la commune en secteur UT (zone urbaine réservée à des aménagements de loisirs et d'habitat touristique) est situé entre 2 parcelles identifiées en secteur UC (Zone urbaine mixte à densité moyenne ou faible).

Il est proposé de détacher ce bout de parcelle du secteur UT pour le Classé en secteur UC.



Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

B8. POLINCOVE

Néant

B9.RECQUES-SUR-HEM

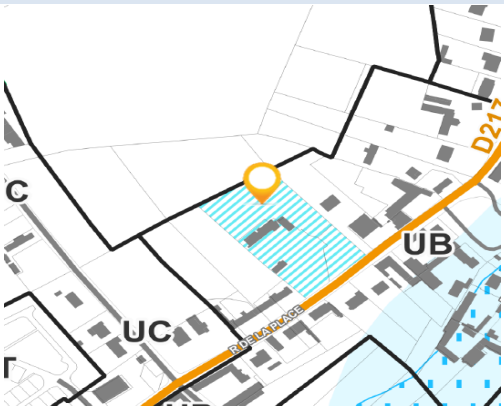
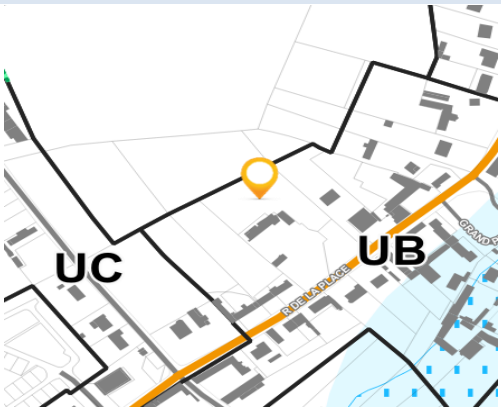
Suppression de l'OAP

Justification du Projet

Lors de l'enquête publique de la modification n° 6 avait été sollicité par la Commune, le propriétaire du terrain d'assiette de l'OAP et les propriétaires des parcelles voisines, la suppression de l'OAP assise sur les parcelles BC 20-BC 21-B C22 et de l'emplacement réservé qui y était lié.

Il avait été possible dans le cadre de la procédure de modification n°6 suite à l'enquête publique de procéder à la levée de l'emplacement réservé qui contraignait les parcelles voisines et empêchait la mise en œuvre de projet, mais pas de la suppression de l'OAP. Ainsi, il convient lors de cette modification n°7 de poursuivre cette logique en proposant cette suppression.

La présente OAP n'est pas située en secteur à urbaniser (1AU), mais au sein du secteur UB, sa suppression ne vient donc pas impacter un espace naturel agricole ou forestier. La suppression de cette OAP ne vient pas non plus supprimer ni diminuer des droits à construire.

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

Modifications liées

La mise en œuvre de ce projet nécessite également d'apporter les modifications suivantes :

- Suppression de l'OAP dans le document OAP Habitat
- Suppression du descriptif des objectifs de la zone au sein du rapport de présentation Tome 2

B10. RUMINGHEM

Néant

B11. SAINT-FOLQUIN

Néant

B12. SAINT-OMER-CAPELLE

Rectification d'erreurs matérielles – élément du patrimoine naturel à protéger en application de l'article L151-3 du Code de l'Urbanisme

Justification du Projet

Certains linéaires de haies sont identifiés et matérialisés sur le plan de zonage de la commune au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Cependant une erreur matérielle a été commise sur le plan de zonage de la commune puisque 2 linéaires identifiés entre les parcelles AH 289 et AH 725 pour l'un et entre les parcelles AH 20 et AH417 n'existent pas dans la réalité.



Il est donc proposé de les faire disparaitre du plan de zonage de la commune, la matérialisation des linéaires suivants.

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

Modification de l'emplacement réservé n°1

Justification du Projet

L'emprise de l'emplacement réservé ne correspond pas au projet envisagé (Aménagement d'un carrefour)

La commune souhaite donc, en concertation avec les services du Département, revoir l'emprise de cet emplacement au périmètre strictement nécessaire à la réalisation du projet.



Idée générale : 3m de marge sur la rue Marcel Lheureux et bande de 4m terminant en biseaux à 0 sur la RD 229 pour la sécurisation du carrefour.

La révision de ce périmètre permettra également la suppression de la friche présente sur la parcelle et la réalisation de nouvelles constructions à usage d'habitation aujourd'hui impossible du fait de cet emplacement réservé.

Nouvelle surface de l'emplacement réservé (0,03ha)

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

Modifications liées

La mise en œuvre de ce projet nécessite également d'apporter les modifications suivantes :

- **Plan de Zonage** : Modification de la surface de l'emplacement réservé
- **Rapport de présentation Tome 2**: Modification de la surface de l'emplacement réservé dans le tableau

B13. SAINTE-MARIE-KERQUE

Mise en place d'une OAP sur les parcelles AT 24 et AT 25 et harmonisation du zonage

Justification du Projet

La commune dispose d'un potentiel foncier en cœur de village sur les parcelles cadastrées AT24-AT25.

Ces deux parcelles, bien que voisines, ne sont pas reprises au sein du plan de zonage dans le même secteur. La première étant au sein de la zone UB (zone urbaine mixte qui correspond au centre bourg). La seconde, au sein de la zone UC (Zone urbaine mixte à densité moyenne ou faible qui correspond aux extensions périphériques).

La commune souhaite dans un premier temps, unifier ces deux parcelles au sein d'un zonage unique UB afin de permettre une cohérence de construction.

Le passage de la parcelle AT 25 permettrait une harmonisation des règles de construction sur l'ensemble de la zone, de plus, une partie de cette parcelle sur laquelle se présente aujourd'hui un hangar est déjà classée en secteur UB.

Afin de pouvoir encadrer d'avantage les constructions possibles sur cet ilot présent en cœur de bourg, la commune sollicite la mise en œuvre d'une Opération d'Aménagement Programmée (OAP).

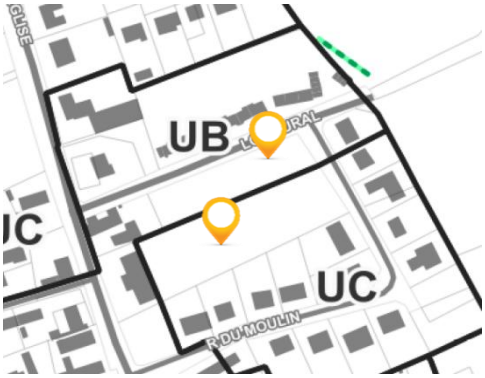
Cette mise en Œuvre d'une OAP permettrait de fixer une densité minimale de construction sur ces parcelles et à la commune de choisir d'orienter la construction sur les besoins réels recensés sur la commune.

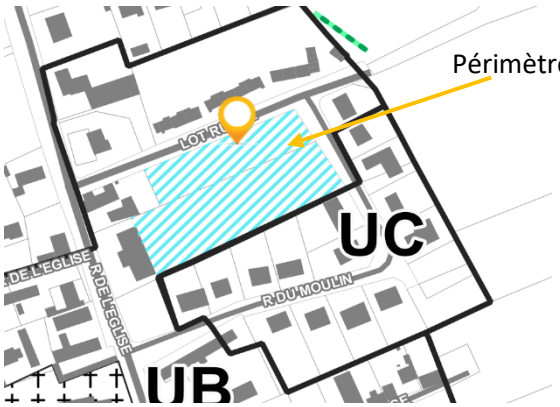
La création de cette OAP ne vient pas porter atteinte aux objectifs définis par le PADD. En effet, le PADD vient préconiser de privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain et ajoute qu' *« afin d'assurer une gestion économe de l'espace et de limiter la consommation de terres agricoles ou naturelles, la mobilisation du foncier disponible en tissu urbain existant doit être engagée en priorité »*. À ce titre, *« des OAP pourront être mises en place pour assurer une mobilisation optimale du foncier disponible en trame urbaine ».* (PADD p. 6)

Pour la mise en œuvre de ces OAP, le PLUi devra respecter les prescriptions du SCOT, qui impose pour les opération de plus de 10 logements 20% de logements de type habitat groupé, intermédiaire ou collectif sur les communes rurales ; et pour toute nouvelle opération de construction ou de renouvellement urbain de plus de 20 logements 15% de logements locatifs minimum.

Une densité de logement minimum sera également inscrite (20 logements / hectare en trame urbaine.)

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification





Modifications liées

La mise en œuvre de ce projet nécessite également d'apporter les modifications suivantes :

- MAJ Rapport de présentation Tome 2 :
- Création d'une fiche au sein des OAP habitat pour la commune de Sainte-Marie-Kerque.

B14. VIEILLE-ÉGLISE

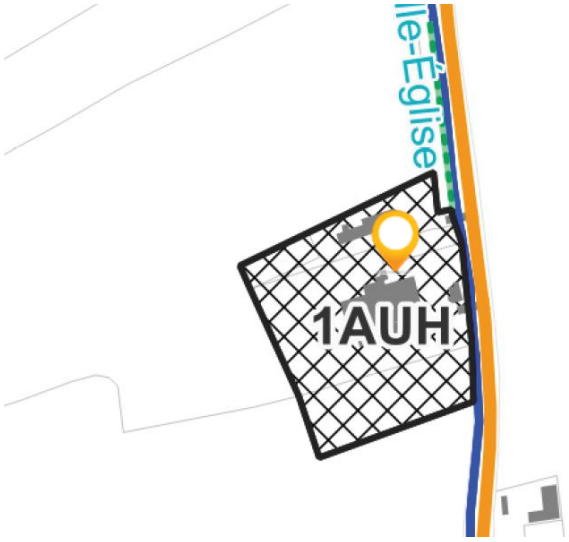
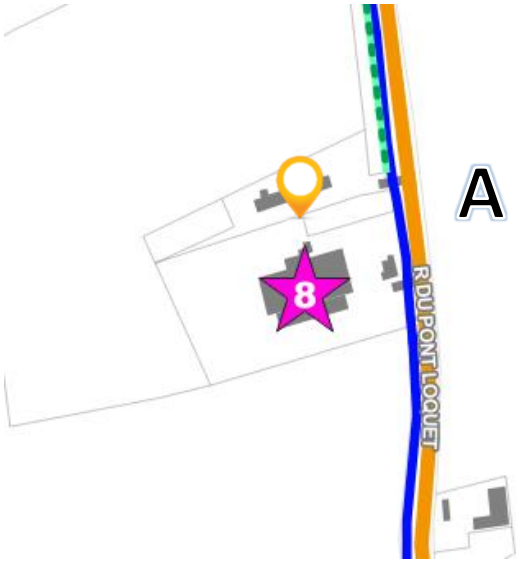
Suppression de l'emplacement réservé n°4 ,changement de zonage et ajout de patrimoine à protéger

Justification du Projet

L'emplacement réservé n° 4 « Aménagement d'une salle et ses abords », a été créé avec le projet de réaménager la sécherie située rue du Pont Loquet en salle des fêtes. Ce projet ne semblant pas réalisable, la commune souhaite lever l'emplacement réservé.

Afin, toutefois de sauvegarder cette sécherie il convient d'y ajouter une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et de la matérialiser sur le plan de zonage de la commune.

La parcelle aujourd'hui classée en secteur 1AUh(zone d'urbanisation future réservée aux équipements publics et d'intérêt collectif), sera classée comme ces voisines en zone Agricole (A).

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

Modifications liées

La mise en œuvre de ce projet ne nécessite pas d'apporter aux fiches patrimoines de modifications puisque la sécherie y est déjà identifiée.

Il conviendra de modifier le rapport de présentation

Mise en place d'un emplacement réservé pour une opération de renouvellement urbain.

Justification du Projet

La Commune a pour projet de revitaliser son centre bourg. Dans cette dynamique, la commune souhaite la mise en place d'emplacements réservés sur trois emprises foncières :

- La première emprise foncière est constituée des parcelles AM 94- AM95 sur lesquelles est implantée une Boulangerie qui n'est plus en activité.
- La seconde emprise foncière est constituée des parcelles AM 40- AM41 sur lesquelles sont implantés un café qui n'est plus en activité et un bien à usage d'habitation.
- La troisième emprise foncière est constituée des parcelles AM42-AM43 sur lesquelles est implanté un bien à usage d'habitation.

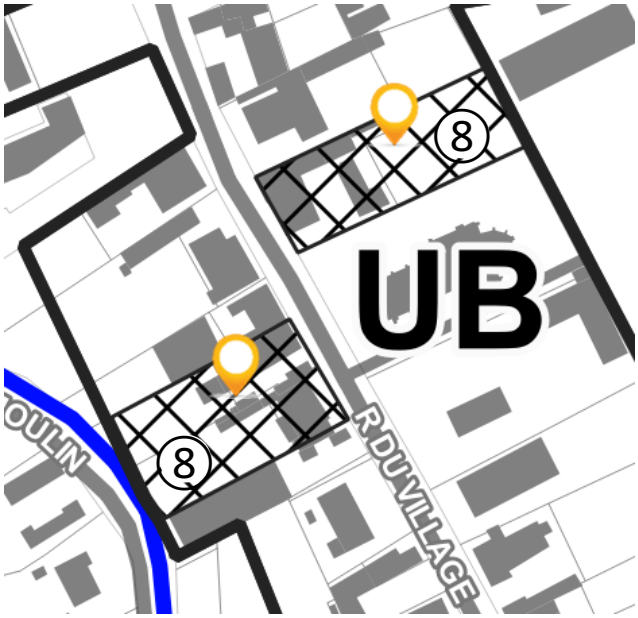
Ces trois emprises foncières en cœur de village proposent un potentiel foncier cohérent pour une opération de renouvellement urbain permettant l'installation à moyen terme à la fois de logements mais également de service et/ou commerce de proximité.

La mise en œuvre de ces emplacements réservés ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD et n'est pas de nature à diminuer la possibilité de construire sur la zone .

En effet, le PADD indique qu'il *est « nécessaire d'appuyer le développement des pôles secondaires (Saint-Folquin, Vieille-Église, Nortkerque, Zutkerque et Ruminghem) ne serait-ce que pour conforter et pérenniser sur le long termes les équipements scolaires et commerces de proximité. […] les formes condensées et l'urbanisation groupée seront privilégiées dans un soucis de rationalisation du foncier. »* (P5-PADD)

Il ajoute que *« la mobilisation optimale du foncier disponible en tissu urbain existant […] doit être engagée en priorité »* (p6) en soulignant que *« les communes de Vieille Église, Saint-Folquin, Ruminghem, Nortkerque et Zutkerque sont celles qui présentent le plus d'atouts pour l'accueil de nouvelles populations et de nouvelles constructions. »*

Aux vues de ces éléments il est donc proposé la mise en place d'un emplacements réservés n° 8 pour la mise en œuvre de projet de renouvellement urbain. Il n'est pas envisagé de changement de zonage.

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

B15. ZUTKERQUE

Mise à jour du plan de zonage (exploitations agricoles)

Justification du Projet

Il n'y a plus d'exploitation agricole sur la parcelle sur les parcelles AA11 et AA 12 (rue de la Grace Payelle) .

Une demande de l'exploitant a été déposée afin de lever la prescription liée aux exploitation agricoles sur les plans de zonage

S'il convient de répondre positivement à la levée de la prescription liée à l'exploitation agricole, aujourd'hui en cessation, il ne peut, à contrario, être donnée une suite favorable au classement de la parcelle en zone constructible, celle-ci restera donc classée en zone A.

Plan de zonage avant modification	Plan de zonage après modification
	

morale pourra demander communication de ce rapport et de ces conclusions.

Identification des modifications

Modifications		Code
Modifications générales		
Modification du règlement	Évolution de l'article 5 des zones UB-UC-1AU-2AU	A1
	Évolution de l'article 7 des zones UA- UB- UC	A2
	Évolution de l'article 14 des zones UA-UB-UC	A3
	Évolution de l'article 12 des zones UA-UB-UC-UE-UH-UT-1AU-1AUH-1AUE-2AU-A ET N (mesures pour la préservation des canaux-becques et fossés)	A4
	Évolution de l'article 15 B § Eaux pluviales des zones UA-UB-UC-UE-UH-UT-1AU-1AUH-1AUE-2AU-A ET N (mise en œuvre de dispositif liés à l'eau	A5
	Évolution de l' article 2 des zones A ET N	A6
	Évolution de l'article 4 des zones A ET N	A7
	Modification des hauteurs PAPO	A8
	Évolution de l'article 6 des zones 1AU	A9
	Évolution de l'article 7 des zones 1AU ET 2AU	A10
	Évolution de l'article 9 des zones UA-UB-UC-1AU-2AU-1AUE (1AUEB ET 1AUECB) – A ET N	A11
	Évolution de l'article 6 de la zone UC	A12
	Évolution de l'article 6 des zones UA-UC-UC-1AU ET 2AU	A13
Correction des limites des zones activité économique sur les plans de zonage		A14
Intégration du règlement de collecte des déchets		A15
Ajout d'annexes au rapport de présentation Tome 2		A16
Mise à jour des plans d'assainissement collectif		A17
Modification par communes		
B1. AUDRUICQ		
Évolution du périmètre de l'OAP Audruicq 3		B1a
Levée d'emplacements réservés		B1b
Évolution du linéaire de protection commerciale		B1c
Rectification d'erreurs matérielles sur le plan de zonage		B1d
Projet d'aménagement d'un espace naturel familial au bord du canal		B1e
B2. GUEMPS		
Rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage (patrimoine à protéger moulin)		B2a
Rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage (patrimoine à protéger Sécherie)		B2b
B3. MUNCQ-NIEURLET		
Évolution du zonage rue de la Californie		B3a
B4. NORTKERQUE		
Levée de l'emplacement réservé n°1		B4a
B5. NOUVELLE-ÉGLISE		

Mise à jour du plan de zonage (exploitation agricole)	**B5a**
Mise à jour du plan de zonage (matérialisation du château d'eau)	**B5b**
B6.OFFEKERQUE	
Mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'un chemin piétonnier	**B6a**
Mise à jour du plan de zonage (exploitations agricoles)	**B6b**
Mise à jour du plan de zonage (ajout de patrimoine à protéger)	**B6c**
B7. OYE-PLAGE	
Mise à jour du plan de zonage de la sablière	**B7a**
Évolution partielle du zonage de la parcelle AK 471	**B7b**
B8. POLINCOVE - AUCUNE MODIFICATION	
B9. RECQUES-SUR-HEM	
Suppression de l'OAP	**B9a**
B10. RUMINGHEM - AUCUNE MODIFICATION	
B11. SAINT-FOLQUIN – AUCUNE MODIFICATION	
B12. SAINT-OMER-CAPELLE	
Rectification d'erreurs matérielles – élément du patrimoine naturel à protéger en application de l'article L151-3 du Code de l'Urbanisme	**B12a**
Modification de l'emplacement réservé n°1	**B12b**
B13. SAINTE-MARIE-KERQUE	
Mise en place d'une OAP sur les parcelles AT 24 et AT 25 et harmonisation du zonage	**B13a**
B14. VIEILLE-ÉGLISE	
Suppression de l'emplacement réservé n°4 ,changement de zonage et ajout de patrimoine à protéger	**B14a**
Mise en place d'un emplacement réservé pour une opération de renouvellement urbain	**B14b**
B15. ZUTKERQUE	
Mise à jour du plan de zonage (exploitations agricoles)	**B15a**

Récapitulatif des pièces modifiées du PLUi

Règlement écrit

Zones ▶ Articles ▼	UA	UB	UC	UE	UH	UT	1Au	1Auh	1Aue	2AU	A	N
Dispositions applicables à la zone												
Art 1												
Art 2												
Art 3												
Art 4												
Art 5												
Art 6												
Art 7												
Art 8												
Art 9												
Art 10												
Art 11												
Art 12												
Art 13												
Art 14												
Art 15												
Art 16												
Lexique												

Autres pièces

Pièces ▶ TERRITOIRE ▼	Plan de zonage	Fiches patrimoine	OAP	Autres pièces
AUDRUICQ			Habitat	
GUEMPS				
MUNCQ-NIEURLET				
NORTKERQUE			Habitat	
NOUVELLE-ÉGLISE			économique	Études loi Barnier zones écnomiques de Nouvelle-Eglise, Oye-Plage et Sat Folquin
OFFEKERQUE				
OYE-PLAGE				
POLINCOVE				
RECQUES-SUR-HEM			Habitat	

RUMINGHEM				
SAINT-FOLQUIN				
SAINT-OMER-CAPELLE				
SAINTE-MARIE-KERQUE			Habitat	
VIEILLE-ÉGLISE				
ZUTKERQUE				
CCRA	Plan de zonage assainissement collectif			Rapport de présentation Tome2 Ajout annexes règlement des ordures ménagères

Tableau des surfaces du PLUi

	Avant Modification*	Variation	Après modification		Avant modification*	Après Modification
1AU	34,97		34,97	1AU	95,54 -0,97 →	94,57
1AUeb et 1AUecb	45,4		45,4			
1AUh	0,97	-0,97	0			
1AUpm et 1AUpm1	14,2		14,2			
2AU	0,97		0,97	2AU	11,81	11,81
2AUt	10,84		10,84			
UA	46,18		46,18	U	1183,03	1183,03
UB	449,23	+0,4	449,63			
UC	532,94	+0,42	533,36			
UCr	15,15		15,15			
UE	52,19	-0,76	51,43			
UEa	3,03		3,03			
UEc	5,76		5,76			
UH	67,57		67,57			
UT	10,98	-0,06	10,92			
A	15709,66	-5,49	15704,17	A	17044,4 +0,97 →	17045,37
Ac	739,53		739,53			
Aczh	71,24		71,24			
Ae	15,98		15,98			
Azh	507,99		507,99			
An	0	+6,46	6,46			
N	2512,55		2512,55	N	4098,38	4098,38
Nc	16,39		16,39			
Ncg	0,42		0,42			
Nd	16,57		16,57			
Ndzh	6,27		6,27			

Ne	0,82		0,82			
Ng	38,83		38,83			
Nl	1,93		1,93			
Nm	293,57		293,57			
Npc	12,7	-12,7	0			
Np	22,3	-22,3	0			
Nr	124,6	+22,3	146,9			
Nrc	309,8	+12,7	322,5			
Ns	1,18		1,18			
Nt	17,26		17,26			
Ntc	6,09		6,09			
Nzh	717,1		717,1			

*suite modification n°6

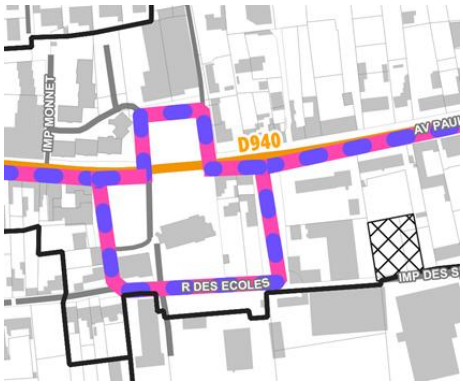
Modifications suite au retour des personnes publiques associées et à l'enquête publique.

Oye-Plage

La commune de Oye-plage a sollicité lors de l'enquête publique l'extension de la protection de son linéaire commercial autour de la place du général de Gaulle (modification faisant écho à une modification similaire proposée sur la commune de Audruicq.

Ainsi le linéaire évolue de la manière suivante :





Ruminghem

Le Commonwealth War Graves a déposé une demande lors de l'enquête publique de classement au titre de l'article 151-19 du cimetière des Travailleurs chinois à RUMINGHEM

Pour faire suite à la demande du Commonwealth War Graves de respect et de mise en valeur du site du cimetières de travailleurs chinois sur la commune de Ruminghem. Un Repérage de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural) a été ajouté sur le plan de zonage de la commune.

